

PLAN FINANCIERO PARA LA EMPRESA WMLIMPIEZA SAS

Implementar un Plan Financiero de Corto, Mediano y largo Plazo para La Empresa WMLIMPIEZA SAS

Magnolia Montes Loaiza y Yuly Ovalle García

Universidad Católica De Colombia

Bogotá

Junio 2018

Nota del autor

Síntesis Aplicada Proyecto de Grado, Trabajo realizado por las estudiantes con Código 340961 y 340962, para cumplir con los requerimientos académicos pertinentes para optar al Título de Especialistas en Administración Financiera, Asesor: Maryi Cadrazco, Coordinadora Facultad de Economía, Universidad Católica de Colombia, Bogotá.

La correspondencia relacionada con este documento deberá ser enviada a:

`ymovalle61@ucatolica.com`

`mmontes62@ucatolica.edu.co`

Implementar un Plan Financiero de Corto y Mediano Plazo para La Empresa

WMLIMPIEZA SAS

Magnolia Montes Loaiza y Yuly Ovalle García

Asesor: Maryi Adriana Cadrazco Suárez

Coordinador del programa de Economía

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Universidad Católica De Colombia

Junio 2018

Nota del autor

Síntesis Aplicada Proyecto de Grado, Trabajo realizado por las estudiantes con Código 340961 y 340962, para cumplir con los requerimientos académicos pertinentes para optar al Título de Especialistas en Administración Financiera, Asesor: Maryi Cadrazco, Coordinadora

Facultad de Economía, Universidad Católica de Colombia, Bogotá.

La correspondencia relacionada con este documento deberá ser enviada a:

ymovalle61@ucatolica.com

mmontes62@ucatolica.edu.com



Atribución-NoComercial 2.5 Colombia (CC BY-NC 2.5)

La presente obra está bajo una licencia:
Atribución-NoComercial 2.5 Colombia (CC BY-NC 2.5)

Para leer el texto completo de la licencia, visita:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/co/>

Usted es libre de:



Compartir - copiar, distribuir, ejecutar y comunicar públicamente la obra

hacer obras derivadas

Bajo las condiciones siguientes:



Atribución — Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciante (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o que apoyan el uso que hace de su obra).



No Comercial — No puede utilizar esta obra para fines comerciales.

Dedicatoria

A Dios y nuestras familias.

Agradecimientos

Principalmente a Dios, a nuestras Familias, a nuestro asesor en la parte financiera el Profesor Jesús Yepes, a la Universidad Católica por su formación y a los docentes que nos brindaron sus conocimientos en este proceso.

Contenido

Resumen Abstracto	1
Abstract Summary	2
Introducción	3
Planteamiento del problema.....	4
Marco Teórico.....	5
América Latina.....	6
Regional	7
Sector de la construcción	9
Descripción del Sector	10
La Planeación Financiera.....	13
Tipos de Planeación	15
Planeación a largo plazo	15
Planeación a corto plazo	15
Historia de la Empresa WMLIMPIEZA SAS.....	16
Misión:	16
Visión:.....	17
Valores:	17
Políticas de calidad:	17
Servicios:.....	17
Servicios que ofrecemos	18
Objetivos	19
Objetivo General:	19
Objetivos Específicos:	19
Diseño Metodológico.....	20
Resultados	22
Políticas para proyecciones financieras	32
Políticas con respecto al balance.....	32
Políticas con respecto al estado de resultados.....	33

Ingresos	33
Operacionales de administración	34
Costos de producción o de operación	34
Conclusiones	61
Recomendaciones	62
Glosario	63
Referencias Bibliográficas	64
Anexos	65

Lista de Tablas

Tabla 1. Estructura de capital en empresas de construcción en Colombia	11
Tabla 2. Categorías de empresas de construcción por tamaño de activos	11
Tabla 3. Variables Macroeconómicas 2015-2019	22
Tabla 4. Estado de Resultados Histórico	23
Tabla 5. Análisis de Estructura. Estado de Resultados.....	24
Tabla 6. Análisis de tendencia (Valores Absolutos).....	25
Tabla 7. Análisis de tendencia (valores relativos)	26
Tabla 8. Balance General Histórico	28
Tabla 9. Análisis de Estructura	29
Tabla 10. Análisis de Tendencia (Valores Absolutos) Balance General.	30
Tabla 11. Análisis de Tendencia (valores relativos) Balance General	31
Tabla 12. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Disponible)	35
Tabla 13. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Clientes)	37
Tabla 14. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Anticipo de Impuestos y Contribuciones).....	39
Tabla 15. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Utilidades del período y retenidas).....	41
Tabla 16. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados (Ingresos).....	43
Tabla 17. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados (Gastos Admón)	45
Tabla 18. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados (Costos De Operación).....	47
Tabla 19. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados (Relación Costos Y Gastos)	49
Tabla 20. Estimación de Rentabilidad ajustada por factor cíclico	51
Tabla 21. Flujo de caja histórico(método Indirecto)WMLIMPIEZA SAS	52
Tabla 22. Gastos Laborales Histórico y proyectados WMLIMPIEZA SAS	53
Tabla 23. Proforma Laboral la empresa WMLIMPIEZA SAS	55
Tabla 24.. Datos de Entrada para las proyecciones financieras de la empresa WMLIMPIEZA SAS	56
Tabla 25. Estado De Resultados Proyectado de la empresa WMLIMPIEZA SAS	57
Tabla 26. Balance General Proyectado WMLIMPIEZA SAS.....	58
Tabla 27. Flujo de caja proyectado de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Método Indirecto)	59
Tabla 28. Evaluación Financiera de la empresa WMLIMPIEZA SAS	60

Lista de Gráficas

Gráfica 1.Análisis –Ingresos-Gastos-Costos	27
Gráfica 2.Análisis deudores-Capital Social	32
Gráfica 3.Diagnóstico Disponible-Costos	36
Gráfica 4.Diagnóstico Clientes-ingresos	38
Gráfica 5.Diagnóstico Anticipo-ingresos.....	40
Gráfica 6.Diagnóstico Utilidades.....	42
Gráfica 7.Ingresos Operacionales	44
Gráfica 8.Gastos de Administración	46
Gráfica 9.Costos De Operación	48
Gráfica 10.Relación Ingresos-Costos-Gastos	50

Lista de Figuras

Figura 1. Resumen de la dinámica económica en las regiones al primer semestre de 2017	8
---	---

Resumen Abstracto

El objetivo de este proyecto es brindar una adecuada solución al problema encontrado en la empresa WMLIMPIEZA SAS, que a pesar de su experiencia empírica, en los diferentes procesos presenta deficiencias en el área financiera por la informalidad en el manejo de la información, lo que conlleva a que la empresa no posea un sistema contable y tesorería adecuada. Por lo tanto se efectuará un análisis de la situación financiera de la empresa en los últimos tres años 2015, 2016 y 2017, elaborando un diagnóstico financiero que permita conocer los problemas causa-efecto que han venido afectando las decisiones empresariales, utilizando para esto las diferentes técnicas como son análisis de estructura, análisis de tendencia e indicadores de gestión modernos.

Los resultados obtenidos del análisis de la situación financiera de periodos anteriores permitirán generar políticas con el fin de optimizar los recursos de la empresa, objetivos necesarios para optimizar el negocio hacia el corto, mediano y largo plazo, elaborando las proyecciones financieras necesarias.

- *Palabras clave:* Plan financiero, Costo Capital, Análisis de estructura – Análisis de Tendencia – Rentabilidad Operativa

Abstract Summary

The objective of this project is to provide an adequate solution to the problem found in the company WMLIMPIEZA SAS, which despite its empirical experience, in the different processes, has deficiencies in the financial area due to the informality in the handling of information, which entails that the company does not have an adequate accounting system and treasury. Therefore, an analysis of the financial situation of the company in the last three years of 2015-2016 and 2017 will be carried out, preparing a financial diagnosis that will allow us to know the cause-effect problems that have been affecting business decisions, using the different techniques such as structure analysis, trend analysis and financial and management indicators. Results that will generate policies in order to optimize the company's resources. Based on the results of the analysis of the financial situation of previous periods, the necessary policies and objectives will be created to optimize the business towards the short and long term, elaborating the necessary financial projections.

- **Keywords:** Financial Plan, Capital Cost, Structure Analysis –Trend Analysis – Operational Profitability.

Introducción

El presente proyecto se realizará con el fin de implementar un plan financiero de corto, mediano y largo en la empresa WMLIMPIEZA SAS estructurar correctamente los estados financieros ya que en el momento presenta deficiencias en el área financiera por la informalidad en el manejo de la información, lo que conlleva a que la empresa no posea un sistema contable y un flujo de caja organizado, que permita diagnosticar y proyectar los siguientes 5 años, enfocándonos en elaborar un adecuado flujo de efectivo que permita a la empresa conocer cuáles son las entradas y salidas del circulante.

Partiendo de este concepto y debido al crecimiento de las Mipymes en el sector de la construcción, es importante implementar y realizar una adecuada planeación financiera; por medio de modelos financieros, esto permitirá a la empresa organizar sus flujos de caja, para evitar déficit en el efectivo

Con base a la planeación financiera se analizará las proyecciones de corto y largo plazo, los indicadores de gestión necesarios para la toma de decisiones entre otros, la tasa de rendimiento de capital, el nivel de endeudamiento de la compañía para así tomar acciones de prevención y no de corrección.

Planteamiento del problema

La empresa WMLIMPIEZA SAS, nace de la experiencia empírica de los procesos que ha realizado su representante legal por más de 15 años, inicia su actividad como persona natural en el año 2013, para el año 2014 es convierte en persona jurídica donde se ha desempeñado en el sector de la construcción., siendo su actividad principal la terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería. La empresa hace presencia en la Ciudad de Bogotá D.C y sus alrededores, los clientes principales son constructoras como: Cusezar, (constructora de proyectos de vivienda), Prodesa (constructora de viviendas nuevas), Acierto Inmobiliario S.A. entre otras.

La empresa WMLIMPIEZA SAS, a pesar de su experiencia empírica, en los diferentes procesos presenta deficiencias en el área financiera por la informalidad en el manejo de la información, lo que conlleva a que la empresa no posee un sistema contable y un flujo de caja adecuado.

Lo anterior da lugar a que los dueños del negocio no conozcan en forma adecuada el manejo de sus ingresos, costos y gastos, lo que resulta en un problema de liquidez por falta de herramientas financieras que permitan un buen manejo de tesorería que a su vez permita tomar buenas decisiones.

Marco Teórico

Las PYMES surgieron en Estados Unidos, pero Japón fue quien las adoptó de manera práctica y eficaz y a medida del tiempo han ido tomando parte importante en el contorno laboral, así lo expresa el siguiente autor:

“El crecimiento de la micro y pequeña empresa, en estas economías, es el resultado de una amalgama de hechos, en donde se hace necesario destacar: los cambios estructurales generados por las fuerzas productivas universales, particularmente en la industria electrónica, que provocaron cambios en la industria de las comunicaciones y los servicios; la caída de 500 grandes empresas en Estados Unidos (EEUU), hecho que se prolongó desde la década de los 70 a la década de los 90, en particular a fines de los años 70. En Japón, bajo la nueva Filosofía de Juran y Deming de la Calidad Total y el Kaizen, se generó un nuevo paradigma organizacional dentro del espacio económico, permitiéndole dominar nuevos mercados incluyendo el norteamericano, con productos de alta tecnología al alcance de la mayoría de los consumidores. Japón rompió los paradigmas de la organización empresarial e inició un nuevo dominio de mundo de la mano de su producción, usando una estrategia de tercerización mediante la subcontratación de producción por parte de una Empresa Transnacional a un conjunto de MIPYMES.” (Soto, 2012, págs. 129-133)

Por consiguiente la información anteriormente mencionada se puede decir que entre los años 70 y 90 las Pymes no lograron surgir en el mercado en los EEUU por sus altos costos y aplicación de modelos poco favorables en la industria, al mismo tiempo Japón que si adopto una mejor estructura organizacional e inicio con productos con mejor tecnología que la Estadounidense pudo consolidarse en el mercado con la aparición de las Pymes.

América Latina

Por otra parte en América Latina el crecimiento de las PYMES han sido de manera informal que se basan más en empresas de familia:

“En América Latina, el surgimiento de las MIPYMES, parece producirse por dos vías, principalmente:

- Como empresas propiamente dichas, con una adecuada estructura, que les permite una adecuada gestión empresarial: este tipo de organización es capitales intensivas y se desarrolla dentro del sector formal de la economía. Donde ubican fundamentalmente las pequeñas y medianas empresas, y como empresas familiares: caracterizadas por una gestión, orientada a la supervivencia sin prestar demasiada atención a temas tales como el costo de oportunidad del capital, o la inversión que permite el crecimiento. En este contexto, se ubican las microempresas que surgen asociadas al fenómeno del autoempleo como forma de subsistencia. En su gran mayoría las MIPYMES en Latinoamérica son organizaciones informales, surgidas de los proceso de atomización social producto de la integración de estas economías al proceso de globalización, con el uso de un paradigma de política económica neoliberal monetarista, sin que se hayan operado cambios profundos en las estructuras competitivas de la actividad empresarial, ni en el

marco jurídico institucional que permite el funcionamiento de la actividad económica”.(Soto, 2012, págs. 134-136)

Lo Expuesto lo anterior se puede entender que las Pymes en Latinoamérica como organizaciones informales, sin control que ayudan a las personas a crear empleo informal y que poco a poco debido a que las grandes empresas por sus altos costos han ido cerrando sus puertas las Mipyme aparece en el mercado como la solución para brindar nuevos empleos.

A consecuencia de mencionado anteriormente las PYMES en su expansión por el mundo, llegan a nuestro país, planteando tener un cierto número de empleados, para dedicarse a actividades productivas, servicios, según la Ley 590 de 2000 y la ley 905 de 2004 la cual establece:

“toda unidad de explotación económica por persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicio, rural o urbana con planta de personal, se clasifican según el número de empleados y sus activos totales con base a los salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV)”

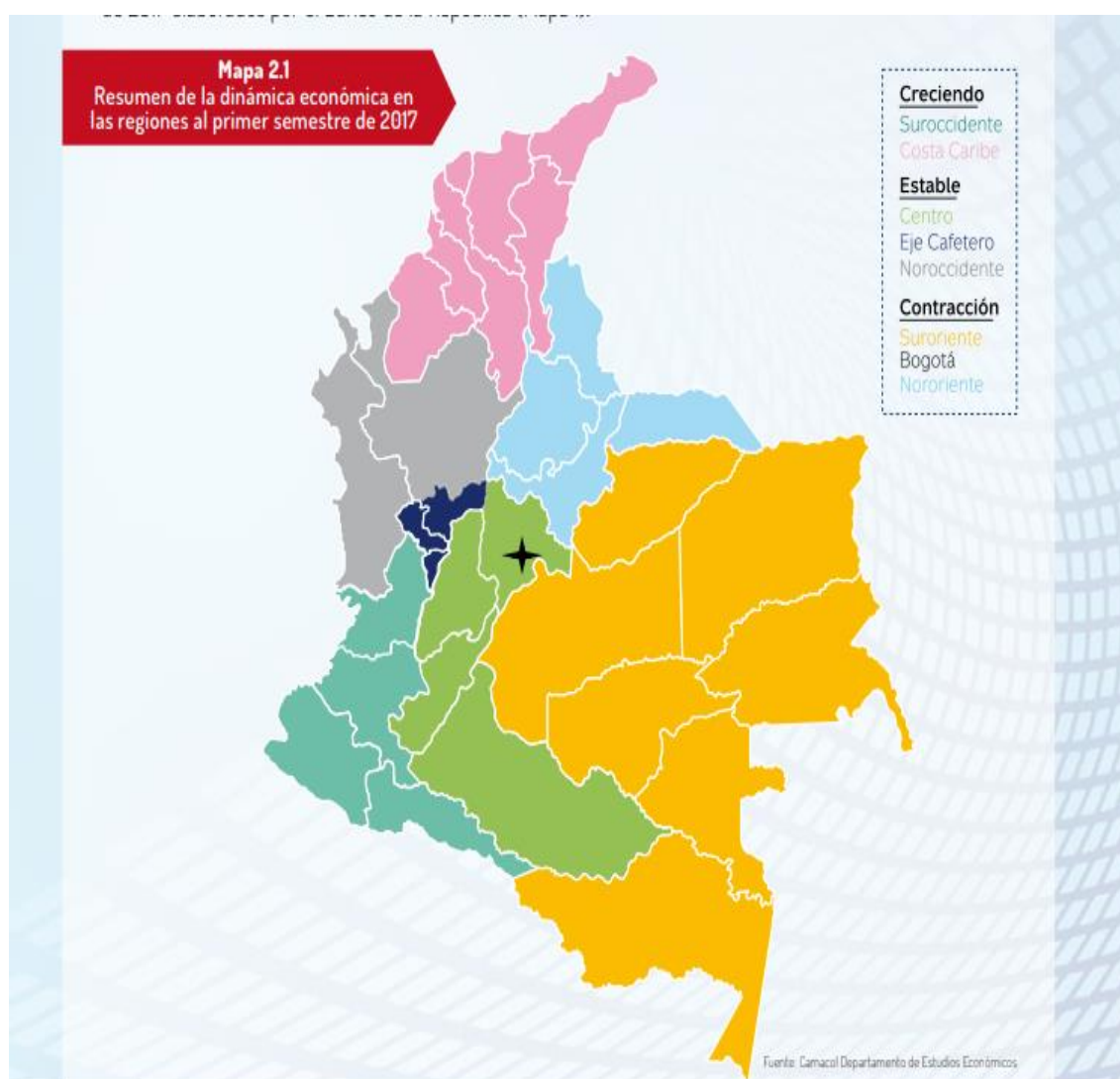
Regional

Respecto de las Pymes en Colombia es importante resaltar el surgimiento de estas en los diferentes departamentos por lo tanto:

“Las cifras regionales mostraron resultados mixtos en todos los segmentos de precio. En el total del mercado se destaca positivamente la dinámica comercial de la Costa Caribe. Los departamentos de Atlántico y Bolívar fueron los de mayor repunte, al registrar crecimientos anuales cercanos al 50% en las ventas, en el acumulado doce meses con corte a

septiembre; seguidos de Magdalena y Cesar. En el resto del país, Nariño, Santander, Huila y Tolima también mostraron crecimientos positivos. En contraste, es notable que los cuatro mercados de vivienda más grandes (Bogotá, Cundinamarca, Antioquia y Valle del Cauca) evidenciaron contracciones significativas en las ventas. Por su parte, Boyacá, Meta y Norte de Santander presentaron las mayores caídas anuales”. (CAMACOL C. C., 2017, págs. 23-27)

Figura 1. Resumen de la dinámica económica en las regiones al primer semestre de 2017



Fuente: (CAMACOL D. d., 2017, pág. 23)

Lo anterior se puede decir según Camacol que el sector de la construcción actualmente en Colombia no es el más positivo debido a la caída del valor del petróleo, el desempleo y las altas tasas de interés, por ende los ingresos por persona no han sido los mejores y así ha sido complicado poder adquirir créditos para la adquisición de vivienda, pero si se toma en cuenta y por sectores la región Caribe, respecto a otros lugares en nuestro país ha sido el lugar donde más se ha mostrado un porcentaje en crecimiento para construir, todo lo contrario sucede en Boyacá, Meta y Norte de Santander, donde se ha presentado bajo incremento por problemas de la economía.

Sector de la construcción

Basándonos en las Pymes desde el entorno global, y especialmente en Colombia, nuestro el objetivo principal en este proyecto es el sector de la construcción y con respecto a la situación actual estamos de acuerdo con el siguiente artículo de la revista dinero:

Construcción sigue prostrada.

“El sector de la construcción en Colombia ha estado deprimido desde 2015. Hay varios indicadores para analizar la coyuntura de la construcción. Por un lado, la producción y venta de cemento gris y concreto. Por otra parte, el área aprobada en licencias de construcción. Y finalmente, el movimiento de los créditos hipotecarios en los bancos.

La volatilidad de la Vivienda de Interés Social (VIS) no alcanza a compensar la caída en la construcción de vivienda no VIS, que muestra una caída a abril de 2017 de 12,8 % y de 3,3 % en el total de la construcción de vivienda”.

(Dinero, 2017)

Otro dato importante lo muestra la revista de Superintendencia de Sociedades:

Descripción del Sector

“Durante el año 2016, la economía colombiana creció 2,0% respecto al año 2015, generado principalmente por las ramas de establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; construcción; e industria manufacturera. El valor agregado de la rama de construcción aumentó 4,1%, producto del incremento en la construcción de edificaciones en 6,0% y de obras civiles en 2,4%

El comportamiento del sector de construcción de edificaciones obedece tanto al aumento en la producción de edificaciones no residenciales en 10,1%, como a la de edificaciones residenciales en 2,2%. Para el año 2016, dicho sector aportó al PIB a precios constantes un valor de 18 billones de pesos (cifras preliminares).

Licencias de construcción Para el año 2016, los metros cuadrados de construcción aprobados fueron de 22.044.184 m², lo que representó una disminución de 18,5% respecto al área acumulada en el año 2015. El área aprobada para vivienda decreció 17,8% y para otros destinos en 20,2%”. (sociedades, 2017)

El siguiente artículo sobre la economía y tendencias en el sector de la construcción nos mostrará un detallado estudio de cómo se desarrolla en cifras el sector de la construcción.

En el año 2014 se contó con información financiera de 2.817 empresas. La participación de la deuda fue de un 62,45%, lo cual difiere del supuesto de 75% utilizado con frecuencia en la aplicación del WACC cuando no se cuenta con información al respecto. Al tomar cifras de los últimos cinco años, se obtienen los siguientes resultados.

Tabla 1. Estructura de capital en empresas de construcción en Colombia**Tabla 2. Estructura de capital en empresas de construcción en Colombia**

AÑO	EMPRESAS*	TOTAL ACTIVO (\$)	TOTAL PASIVO (\$)	TOTAL PATRIMONIO (\$)	Porcentaje deuda	Porcentaje equity
2010	1.716	25.044.418	14.843.950	10.200.468	59,27%	40,73%
2011	2.016	29.267.422	17.287.087	11.980.335	59,07%	40,93%
2012	2.014	34.756.673	20.248.282	14.508.392	58,26%	41,74%
2013	2.111	42.997.948	24.813.201	18.184.747	57,71%	42,29%
2014	2.815	62.465.747	39.017.365	23.448.382	62,46%	37,54%
					59,35%	40,65%

Fuente: (Bgtá, 2015, pág. 8)

Tabla 2. Categorías de empresas de construcción por tamaño de activos**Tabla 19. Categorías de empresas de construcción por tamaño de activos**

Tipo	Tamaño	Activos (valor promedio)	ROE (valor promedio)	Diferencia ROE por tamaño (puntos básicos)
Tipo 1	Grande: activos superiores a \$16.990 millones	72.783.950	11,83%	-266
Tipo 2	Mediano A: activos entre \$6.583 y \$16.990 millones	10.943.437	14,49%	261
Tipo 3	Mediano B: activos entre \$2.327 y \$6.583 millones	4.453.680	11,88%	266
Tipo 4	Pequeño: activos inferiores a \$2.327 millones	1.180.515	9,22%	n.a.

Fuente:(Bgtá, 2015, pág. 34)

“El acentuado ajuste por el que pasó la economía nacional el año pasado y la lenta recuperación que se ha experimentado durante la primera parte del año 2017, ha determinado una contracción en el mercado de vivienda. Sin embargo, el segmento de vivienda social ha

mostrado resiliencia, soportándose de manera importante en la continuidad de la política de vivienda y llegando a cifras de comercialización históricamente altas durante el año 2017. Por su parte los segmentos medio y alto permanecen en una senda de decrecimiento, pese a ello, las perspectivas para el segmento de entre \$100 y \$321 millones lucen muy favorables de cara al 2018.

El sector de la construcción de edificaciones no ha sido ajeno a la dinámica general de desaceleración. En el primer semestre de 2017 el sector registró una contracción anual de -7,4%, el peor resultado semestral en este siglo. Por su parte, el sector residencial presentó una caída de -4,5%, relacionada con la menor ejecución de obras para las viviendas No VIS, que compensó la dinámica positiva en la vivienda social. A pesar de esta coyuntura, algunos indicadores recientes dan señales de una mejora moderada de las perspectivas económicas del sector de la vivienda por el lado de la demanda, en lo que queda del año y para el 2018.

(CAMACOL C. C., 2017, pág. 11)

Como se ha expuesto en los artículos anteriores y en general el sector de la construcción no está pasando por su mejor momento en Colombia, debido a la desaceleración de la economía, caída en el precio del petróleo, a la ganadería, la producción agrícola y a los problemas de desempleo que actualmente enfrenta nuestro país y a la emigración de varios venezolanos que por su condición actual entregan sus servicios laborales a bajo costo permitiendo a las empresas contratarlos a menor precio, esto implica que no haya oferta de empleo y esta situación no permite surgir a los colombianos para adquirir préstamos y en nuestro tema especialmente para usarlos en el sector de la construcción, afectando principalmente a las constructoras y al personal que depende de

ella en este caso los empleados a los que se refiere el estudio de nuestro proyecto quienes se dedican a la limpieza y mantenimiento de fachadas.

La Planeación Financiera

La planeación financiera en la cual se desarrollara el presente trabajo se fundamenta en lo siguiente:

“En la planeación se puede distinguir lo que es el proceso y lo que es el contenido. El proceso consiste en determinar los escenarios y fijar objetivos, y el contenido está formado por el plan de mercados, plan de insumos y plan financiero, como lo analizaremos en el inciso de tipos de planeación en el presente capítulo. Hasta hace una década era relativamente fácil llevar a acabo ambas partes; se conocía bien cada empresa, se conocía a la competencia, a los clientes, a los proveedores, se sabía los posibles efectos que generaría un incremento en el precio; en fin, era fácil diseñar las estrategias. Sin embargo, ahora y en lo que resta del presente siglo, el mundo real que viviremos nos demostrará que no es tan fácil diseñar las estrategias, suponiendo determinadas variables conocidas, porque ahora la competencia actuará de diferente manera atendiendo su cultura y su moral; el mundo político y económico repercutirá en las empresas y sus estrategias. Ahora que hemos decidido competir con los países industrializados y entrar en sus mercados tenemos que estar más atentos a los fenómenos económicos, sociales y políticos que ocurran en dichas naciones, siempre cualquier evento que acontecía en dichos países tenía algún efecto en nuestra economía, hoy somos más sensibles a cualquier cambio o circunstancia que ocurra en los países desarrollados, como es el Mercomún Europeo, Estados Unidos, Canadá, Japón, etc.

Los presupuestos siguen siendo valiosos, en la medida que sirven de guía, pues ayudan a monitorear si lo implementado está bien y si se están logrando los resultados esperados. Hay que recordar que mientras no se sepa lo que se quiere, no podrá llevarse a cabo un plan; no hay que olvidar que la planeación debe ser dinámica, dado que los clientes, los proveedores y quienes fijan la economía y la misma organización está integrada para seres humanos.

En la época de cambios, es cuando más se requiere planear. Es como en el avión: el capitán usa los instrumentos cuando hay mal tiempo; cuando hay buen tiempo no los necesita. Consideramos que el esfuerzo en esta actividad debe ser más intenso; lo relevante ahora es que no podemos ignorar ese ángulo no cuantificable, que cada día impacta más, dado que las variables son muy cambiantes y difíciles de predecir.

Todas las organizaciones hacen planes. En todas ellas los ejecutivos planean el futuro de la organización; es decir, determinan sus objetivos y el mejor método para lograrlos. Una empresa que no trabaje sujeta a planes constituye simplemente una masa amorfa, incoherente, sin dirección alguna.

Aunque la mayoría de los directivos elaboran planes, hay diferencias considerables en la forma de planificar. Algunos formulan planes sin que trasciendan la esfera intelectual; otros hacen apuntes y borradores de estimaciones, sin aplicar técnicas científicas; otros expresan sus planes en términos cuantitativos y los trasladan a hechos en forma ordenada y sistemática. Esta manera de planificar se conoce como presupuestos.

Los presupuestos son una excelente herramienta que facilita la administración por objetivos, estableciéndole a la administración metas a lograr, expresados en términos monetarios, tales como: la tasa de rendimiento sobre inversión, la tasa de rendimiento sobre

capital. Nivel de endeudamiento, etc. esto propicia una evacuación eficiente durante el periodo presupuestal. También los presupuestos colaboran para dirigir una empresa mediante la administración por excepción, coadyuvando de esta forma a lograr los compromisos contraídos y canalizar la energía a las áreas más relevantes que requieren la atención de la alta dirección.

Tipos de Planeación

Planeación a largo plazo

Durante los últimos años, en la mayoría de las organizaciones se ha notado la imperiosa necesidad de introducir la planeación a largo plazo. Esta planeación normalmente no se expresa en términos precisos respecto a las diferentes partes que integran una empresa, sino que más bien se efectúa en términos globales respecto a los principales planes de toda organización, entre ellos

Plan financiero. El plan financiero a largo plazo incluye, entre otras cosas: proyectos de inversión, estructuras financieras, costos de capital, políticos de reposición de equipos, políticos de pagos de dividendos, de financiamiento y de inversión. Incluye también las políticas de control y de mediación de costos, así como la elaboración de estados financieros presupuestados para varios años, basados en el plan de mercados, en el plan de requerimiento de consumos y en las estrategias financieras y de desarrollo comentadas en este párrafo.

Planeación a corto plazo

Este tipo de planeación se considera un subconjunto de la planeación a largo plazo y consiste en diseñar las acciones que habrán de colocar a la compañía en cierto sitio dentro de un periodo determinado. Precisamente en este tipo de planeación es donde se utiliza el instrumento denominado presupuesto, el cual es en la actualidad la mejor técnica con que

contamos para expresar en términos cuantitativos las acciones que se realizarán en un periodo”.

(Yepes, 2018)

Historia de la Empresa WMLIMPIEZA SAS

El Representante Legal de la empresa WM Limpieza SAS, Wilmer Montes empieza a desempeñarse en el sector de la construcción específicamente en el mantenimiento y limpieza de fachadas desde hace 15 años inicialmente como trabajador, adquiriendo conocimientos de manera empírica; tomando cursos de hidroprotección, obra y terminación de fachadas, mantenimiento de edificios.

Esto permite que en el año 2014 luego de su larga experiencia laboral en el tema, decide crear la pyme y la constituye legalmente, empieza a surgir y crecer empresarialmente realizando contactos con grandes empresas conocidas en el sector de la construcción básicamente en el desempeño de limpieza de fachadas tales como Cusezar, Prodesa, Acierto Inmobiliario entre otras. Durante estos 4 años la empresa ha ido creciendo obteniendo ingresos que le han permitido posicionarse como una de las mejores en el desarrollo de su actividad económica.

Misión:

La compañía WM Limpieza SAS, realizará la limpieza interna, externa y mantenimiento de las fachadas de la propiedad horizontal en el sector de la construcción con alto grado de compromiso, honestidad, responsabilidad, que le permita posicionarse en el mercado laboral con idoneidad y calidad en la prestación de sus servicios.

Visión:

WM Limpieza SAS, espera posicionarse en el 2024 en el sector de la construcción como una compañía altamente competitiva en la limpieza interna e externa de fachadas, ayudando al mejoramiento y acercamiento en este sector con Calidad y Cumplimiento.

Valores:

La empresa WM Limpieza SAS tendrá como base los siguientes valores:

Responsabilidad

Honestidad

Idoneidad

Compromiso

Cumplimiento

Políticas de calidad:

La empresa WM Limpieza SAS en los próximos años, buscará aplicar la ISO 9001 que se refiere a la norma que nos permitirá certificarnos en gestión de la calidad, esto permitirá a la empresa posicionarse en el mercado hacia el futuro.

Servicios:

Nos complace presentarles nuestra empresa WMLIMPIEZA S.A.S, cuyo objeto social es la limpieza a la Propiedad.

Contamos con una amplia experiencia que nos hace responsables, honestos, con valores éticos personales y laborales, apoyados con un excelente equipo de trabajo para garantizar así nuestras labores con eficacia y eficiencia.

Nuestra práctica nos permite ofrecer una gama de servicios, para lo cual suministramos la siguiente información:

1. Presentación.
2. Hoja de vida.
3. Cotización.
4. Rut
5. Cámara y Comercio
6. Documento identificación representante legal

Servicios que ofrecemos

- Pintura exterior de fachadas
- Pintura epóxica
- Dilataciones en fachadas
- Lavado técnico de fachadas
- Impermeabilización de fachadas
- Aseo de vidrios
- Sellado de ventanería
- Demarcación de parqueaderos
- Círculos, números
- Mantenimiento general a la propiedad

Objetivos

Objetivo General:

- Implementar un Plan financiero de corto mediano y largo plazo para la empresa WMLIMPIEZA SAS, para los próximos 5 años, optimizando los recursos económicos y financieros de la empresa.

Objetivos Específicos:

- Efectuar un análisis de la situación financiera de la empresa WMLIMPIEZA SAS en los últimos 3 años aplicando las diferentes técnicas conocidas como análisis de estructura, análisis de tendencia e indicadores financieros modernos.
- Elaborar las proyecciones financieras de los estados financieros para optimizar los recursos buscando mejorar la rentabilidad y liquidez de la empresa

Diseño Metodológico

Esta investigación es de carácter descriptivo, ya que se efectuará un análisis de la situación financiera de la empresa WMLIMPIEZA SAS en los últimos tres años, tomando como referencia 2015, 2016 y 2017; aplicando las siguientes técnicas, desarrollando cada objetivo propuesto:

1. Efectuar un análisis de la situación financiera de la empresa WMLIMPIEZA SAS en los últimos tres años aplicando las diferentes técnicas conocidas como análisis de estructura, análisis de tendencia e indicadores financieros modernos.

- Analizar las políticas y objetivos de la empresa aplicadas desde su creación.
(lectura general).
- Elaborar un diagnóstico aplicando el análisis de estructura y tendencia de los tres periodos anteriores.
- Con base al diagnóstico anterior determinar las políticas y objetivos operativos y financieros para los siguientes cinco años.

2. Elaborar las proyecciones financieras de los estados financieros para optimizar los recursos buscando mejorar la rentabilidad y liquidez de la empresa

- Con base a las políticas obtenidas en el diagnóstico financiero, la gerencia y su grupo financiero crearán las políticas y objetivos para optimizar y aplicar en las proyecciones financieras.

- Generar nuevas políticas gerenciales de nuevos productos buscando reemplazar los productos de construcción con la propiedad horizontal.
- Aplicando las técnicas del análisis financiero se elaboraran las proyecciones financieras de ingresos, costos y gastos, buscando optimizar los recursos con el fin de generar mayor rentabilidad y mayor liquidez.
- Determinar la rentabilidad operativa de la empresa después de impuestos
- Determinar el costo de capital de la empresa
- Determinar el valor agregado de la empresa
- Determinar los indicadores de evaluación financiera (VPN - TIR)

Resultados

Tabla 3. Variables Macroeconómicas 2015-2019

VARIABLES MACROECONOMICAS 2015 - 2019								
Última Actualización: Mayo 15 de 2018	2015	2016	2017 _p	2018 _p	2019 _p	2020 _p	2021 _p	2022 _p
Actividad Económica								
Crecimiento real								
PIB (%)	3.1	2.0	1.8	2.6	3.3	3.3	3.3	3.3
Consumo Privado (%)	3.6	1.7	2.2	2.5	2.9	2.9	2.9	2.9
Consumo Público (%)	5.0	2.4	4.0	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
Formación Bruta de Capital Fija (%)	1.8	-2.7	0.1	3.0	4.9	4.9	4.9	4.9
Exportaciones (%)	1.2	-1.2	-0.6	3.5	4.6	4.6	4.6	4.6
Importaciones (%)	1.4	-7.3	0.2	2.0	3.8	3.8	3.8	3.8
Contribuciones (puntos porcentuales)								
Consumo Privado (p.p.)	2.0	1.1	1.4	1.6	1.9	1.9	1.9	1.9
Consumo Público (p.p.)	1.0	0.4	0.7	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Formación Bruta de Capital Fija (p.p.)	0.5	-0.7	0.0	0.7	1.2	1.2	1.2	1.2
Exportaciones (p.p.)	0.2	-0.2	-0.1	0.5	0.7	0.7	0.7	0.7
Importaciones (p.p.)	-0.3	1.8	-0.1	-0.4	-0.8	-0.8	-0.8	-0.8
Precios								
Inflación, fin de año (%)	6.8	5.8	4.1	3.3	3.5	3.5	3.5	3.5
Inflación, promedio anual (%)	5.0	7.5	4.3	3.3	3.5	3.5	3.5	3.5
Tasas de Interés								
Tasa de interés de política monetaria, fin de año (%)	5.75	7.50	4.75	4.25	4.75	4.75	4.75	4.75
DTF E.A., fin de año (%)	5.22	6.86	5.21	4.50	5.00	5.00	5.00	5.00
Finanzas Públicas								
Balance fiscal total Gobierno Nacional Central (GNC) (% PIB)	-3.0	-4.0	-3.6	-3.1	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2
Balance fiscal primaria GNC (% PIB)	-0.5	-1.0	-0.7	-0.2	0.7	0.7	0.7	0.7
Deuda bruta GNC (% PIB)	41.2	42.6	44.0	44.7	44.6	44.6	44.6	44.6
Deuda bruta Sector Público no Financiera (SPNF) (% PIB)	51.6	52.8	53.8	54.5	54.3	54.3	54.3	54.3
Balance fiscal total Sector Público Centralizado (SPC) (% PIB)	-3.4	-2.2	-2.4	-2.4	-1.6	-1.6	-1.6	-1.6
Sector Externo								
Tasa de cambio, fin de año (COP/USD)	3175	3002	2984	2900	2900	2900	2900	2900
Tasa de cambio, promedio anual (COP/USD)	2746	3053	2951	2915	2900	2900	2900	2900
Cuenta corriente de la balanza de pagos (% PIB)	-6.4	-4.3	-3.3	-3.1	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
Inversión extranjera directa (% PIB)	4.0	4.9	4.7	3.7	3.4	3.4	3.4	3.4

Fuente: BanRep, DANE, MinHacienda.
Cálculos Conficolombiano

Fuente: (BanRep, 2018)

Tabla 4.Estado de Resultados Histórico

	ESTADO DE RESULTADOS	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2015	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2016	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2017
CÓDIGO	CUENTA			
4	INGRESOS	314.290.371,00	639.252.182,00	712.579.402,00
41	OPERACIONALES	314.287.885,00	639.244.381,00	712.567.140,00
4130	CONSTRUCCIÓN	314.287.885,00	639.244.381,00	712.567.140,00
	TOTAL OPERACIONALES	314.290.371,00	639.252.182,00	712.579.402,00
42	NO OPERACIONALES	2.486	7.801	12.262
4210	FINANCIEROS	2.486	7.801	12.262
	TOTAL NO OPERACIONALES	2.486	7.801	12.262
	TOTAL INGRESOS	314.290.371,00	639.252.182,00	712.579.402,00
5	GASTO	15.681.767,00	49.516.711,00	39.956.445,00
51	OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	14.550.735,00	48.513.711,00	39.956.445,00
5115	IMPUESTOS	2.168.580,00	7.026.414,00	5.625.610,00
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	43.017,00	1.191.074,00	579.309,00
5195	DIVERSOS	12.339.138,00	40.296.223,00	33.751.526,00
	TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	14.550.735,00	48.513.711,00	39.956.445,00
53	NO OPERACIONALES	1.131.032,00	1.003.000,00	0,00
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	1.131.032,00	1.003.000,00	0,00
	TOTAL NO OPERACIONALES	1.131.032,00	1.003.000,00	0,00
	TOTAL GASTOS	15.681.767,00	49.516.711,00	39.956.445,00
7	COSTOS DE PRODUCCION O DE OPERACIÓN	271.853.287,00	537.679.416,00	611.600.825,00
71	MATERIA PRIMA	8.337.276,00	31.994.710,00	53.628.571,00
7105	MATERIA PRIMAS	8.337.276,00	31.994.710,00	53.628.571,00
72	MANO DE OBRA DIRECTA	46.469.011,00	106.284.706,00	175.532.254,00
7205	GASTOS DE PERSONAL	46.469.011,00	106.284.706,00	175.532.254,00
74	CONTRATOS DE SERVICIO	217.047.000,00	399.400.000,00	382.440.000,00
7435	SERVICIOS	217.047.000,00	399.400.000,00	382.440.000,00
	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN O DE OPERACIÓN	271.853.287,00	537.679.416,00	611.600.825,00
	UTILIDAD O (PERDIDA) DEL EJERCICIO	26.755.317,00	52.056.055,00	61.022.132,00

Fuente: Estados financieros WMLIMPIEZA SAS.2015, 2016,2017.

Tabla 5. Análisis de Estructura. Estado de Resultados.

ANÁLISIS DE ESTRUCTURA				
	ESTADO DE RESULTADOS	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2015	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2016	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2017
CÓDIGO	CUENTA			
4	INGRESOS	100,00%	100,00%	100,00%
41	OPERACIONALES	100,00%	100,00%	100,00%
4130	CONSTRUCCIÓN	100,00%	100,00%	100,00%
	TOTAL OPERACIONALES	100,00%	100,00%	100,00%
42	NO OPERACIONALES	0,00%	0,00%	0,00%
4210	FINANCIEROS	0,00%	0,00%	0,00%
	TOTAL NO OPERACIONALES	0,00%	0,00%	0,00%
	TOTAL INGRESOS	100,00%	100,00%	100,00%
5	GASTO	4,99%	7,75%	5,61%
51	OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	4,63%	7,59%	5,61%
5115	IMPUESTOS	0,23%	1,10%	0,79%
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	0,01%	0,19%	0,08%
5195	DIVERSOS	3,93%	6,30%	4,74%
	TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	4,63%	7,59%	5,61%
53	NO OPERACIONALES	0,36%	0,16%	0,00%
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	0,36%	0,16%	0,00%
	TOTAL NO OPERACIONALES	0,36%	0,16%	0,00%
	TOTAL GASTOS	4,99%	7,75%	5,61%
7	COSTOS DE PRODUCCION O DE OPERACIÓN	86,50%	84,11%	85,83%
71	MATERIA PRIMA	2,65%	5,01%	7,53%
7105	MATERIA PRIMAS	2,65%	5,01%	7,53%
72	MANO DE OBRA DIRECTA	14,79%	16,63%	24,63%
7205	GASTOS DE PERSONAL	14,79%	16,63%	24,63%
74	CONTRATOS DE SERVICIO	69,06%	62,48%	53,67%
7435	SERVICIOS	69,06%	62,48%	53,67%
	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN O DE OPERACIÓN	86,50%	84,11%	85,83%
	UTILIDAD O (PERDIDA) DEL EJERCICIO	8,51%	8,14%	8,56%

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 6. Análisis de tendencia (Valores Absolutos)

ANÁLISIS DE TENDENCIA (VALORES ABSOLUTOS)			
	ESTADO DE RESULTADOS	2016 - 2015	2017- 2016
CÓDIGO	CUENTA		
4	INGRESOS	324.961.811,00	73.327.220,00
41	OPERACIONALES	324.956.496,00	73.322.759,00
4130	CONSTRUCCIÓN	324.956.496,00	73.322.759,00
	TOTAL OPERACIONALES	324.961.811,00	73.327.220,00
42	NO OPERACIONALES	5.315,00	4.461,00
4210	FINANCIEROS	5.315,00	4.461,00
	TOTAL NO OPERACIONALES	5.315,00	4.461,00
	TOTAL INGRESOS	324.961.811,00	73.327.220,00
5	GASTO	33.834.944,00	-9.560.266,00
51	OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	33.962.976,00	-8.557.266,00
5115	IMPUESTOS	4.857.834,00	-1.400.804,00
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.148.057,00	-611.765,00
5195	DIVERSOS	27.957.085,00	-6.544.697,00
	TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	33.962.976,00	-8.557.266,00
53	NO OPERACIONALES	-128.032,00	-1.003.000,00
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-128.032,00	-1.003.000,00
	TOTAL NO OPERACIONALES	-128.032,00	-1.003.000,00
	TOTAL GASTOS	33.834.944,00	-9.560.266,00
7	COSTOS DE PRODUCCION O DE OPERACIÓN	265.826.129,00	73.921.409,00
71	MATERIA PRIMA	23.657.434,00	21.633.861,00
7105	MATERIA PRIMAS	23.657.434,00	21.633.861,00
72	MANO DE OBRA DIRECTA	59.815.695,00	69.247.548,00
7205	GASTOS DE PERSONAL	59.815.695,00	69.247.548,00
74	CONTRATOS DE SERVICIO	182.353.000,00	-16.960.000,00
7435	SERVICIOS	182.353.000,00	-16.960.000,00
	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN O DE OPERACIÓN	265.826.129,00	73.921.409,00
	UTILIDAD O (PERDIDA) DEL EJERCICIO	25.300.738,00	8.966.077,00

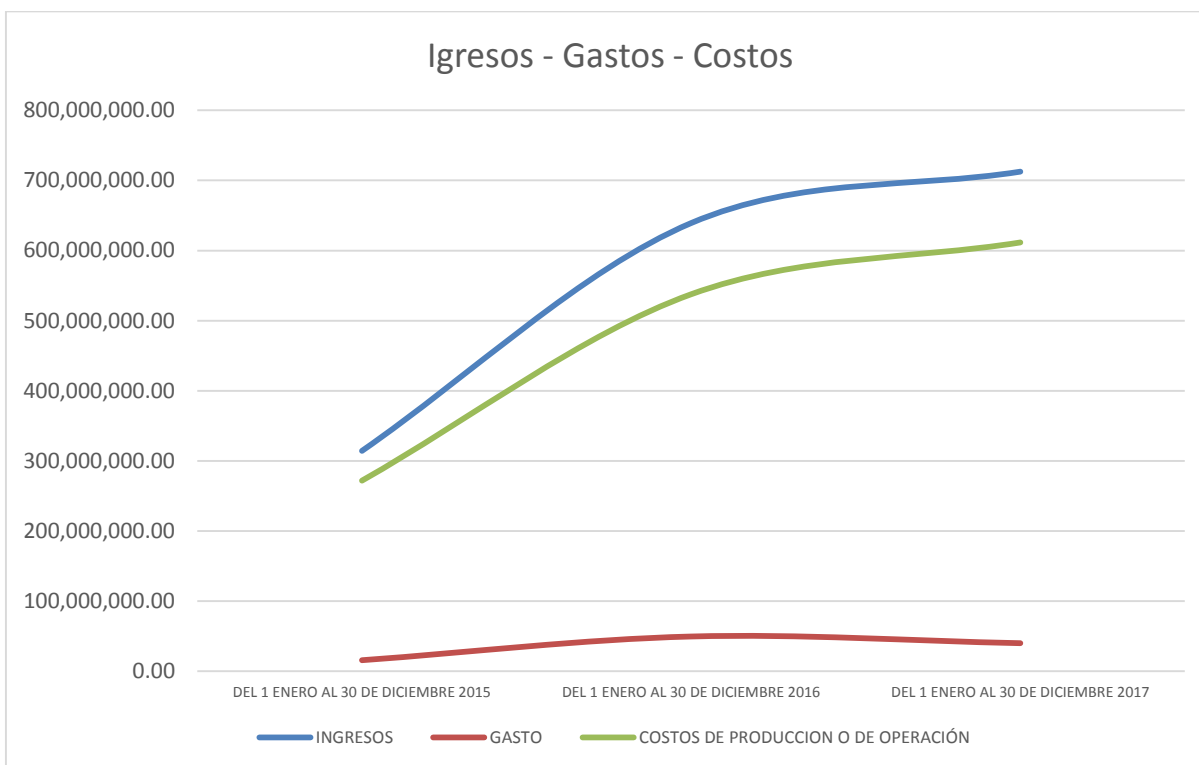
Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 7. Análisis de tendencia (valores relativos)

ANÁLISIS DE TENDENCIA (VALORES RELATIVOS)			
	ESTADO DE RESULTADOS	2016 - 2015	2017- 2016
CÓDIGO	CUENTA		
4	INGRESOS	103,40%	11,47%
41	OPERACIONALES	103,39%	11,47%
4130	CONSTRUCCIÓN	103,39%	11,47%
	TOTAL OPERACIONALES	103,40%	11,47%
42	NO OPERACIONALES	213,80%	57,18%
4210	FINANCIEROS	213,80%	57,18%
	TOTAL NO OPERACIONALES	213,80%	57,18%
	TOTAL INGRESOS	103,40%	11,47%
5	GASTO	215,76%	-19,31%
51	OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	233,41%	-17,64%
5115	IMPUESTOS	224,01%	-19,94%
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2668,84%	-51,36%
5195	DIVERSOS	226,57%	-16,24%
	TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	233,41%	-17,64%
53	NO OPERACIONALES	-11,32%	-100,00%
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-11,32%	-100,00%
	TOTAL NO OPERACIONALES	-11,32%	-100,00%
	TOTAL GASTOS	215,76%	-19,31%
7	COSTOS DE PRODUCCION O DE OPERACIÓN	97,78%	13,75%
71	MATERIA PRIMA	283,75%	67,62%
7105	MATERIA PRIMAS	283,75%	67,62%
72	MANO DE OBRA DIRECTA	128,72%	65,15%
7205	GASTOS DE PERSONAL	128,72%	65,15%
74	CONTRATOS DE SERVICIO	84,02%	-4,25%
7435	SERVICIOS	84,02%	-4,25%
	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN O DE OPERACIÓN	97,78%	13,75%
	UTILIDAD O (PERDIDA) DEL EJERCICIO	94,56%	17,22%

Fuente: Elaboración Propia.

Gráfica 1. Análisis –Ingresos-Gastos-Costos



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 8. Balance General Histórico

WMLIMPIEZA SAS NIT 900716927				
	BALANCE GENERAL	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE
CÓDIGO	CUENTA			
1	ACTIVO			
	ACTIVO CORRIENTE			
11	DISPONIBLE	4.824.162,00	65.718.442,20	41.802.733,20
13	DEUDORES	46.931.155,00	31.473.979,00	88.285.110,00
1305	CLIENTES	39.537.277,00	19.123.136,00	74.123.136,00
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A FAVOR	7.393.878,00	12.350.843,00	14.161.974,00
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	51.755.317,00	97.192.421,20	130.087.843,20
	ACTIVO NO CORRIENTES			
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00
	TOTAL ACTIVO	51.755.317,00	97.192.421,20	130.087.843,20
2	PASIVO			
	PASIVO CORRIENTE			
23	CUENTAS POR PAGAR	0,00	70049,20	436621,20
2365	RETENCIÓN EN LA FUENTE	0,00	70.049,20	436.621,20
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	0,00	70.049,20	436.621,20
	PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00
	TOTAL PASIVO	0,00	70.049,20	436.621,20
3	PATRIMONIO			
31	CAPITAL SOCIAL	25.000.000,00	25.000.000,00	25.000.000,00
3105	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	25.000.000,00	25.000.000,00	25.000.000,00
36	RESULTADO DEL EJERCICIO	26.755.317,00	52.056.055,00	61.022.132,00
3605	UTILIDAD DEL EJERCICIO	26.755.317,00	52.056.055,00	61.022.132,00
37	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	20.066.317,00	43.629.090,00
3705	UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS	0,00	20.066.317,00	43.629.090,00
	TOTAL PATRIMONIO	51.755.317,00	97.122.372,00	129.651.222,00
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	51.755.317,00	97.192.421,20	130.087.843,20

Fuente: Estados financieros WMLIMPIEZA SAS.2015, 2016,2017.

Tabla 9. Análisis de Estructura (Balance General)

ANÁLISIS DE ESTRUCTURA				
	BALANCE GENERAL	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2015	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2016	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2017
CÓDIGO	CUENTA			
1	ACTIVO			
	ACTIVO CORRIENTE			
11	DISPONIBLE	9,32%	67,62%	32,13%
1105	CAJA	4,36%	0,05%	10,14%
1110	BANCOS	4,96%	67,57%	22,00%
13	DEUDORES	90,68%	32,38%	67,87%
1305	CLIENTES	76,39%	19,68%	56,98%
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A FAVOR	14,29%	12,71%	10,89%
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	100,00%	100,00%	100,00%
	ACTIVO NO CORRIENTES			
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	0,00%	0,00%	0,00%
	TOTAL ACTIVO	100,00%	100,00%	100,00%
2	PASIVO			
	PASIVO CORRIENTE			
23	CUENTAS POR PAGAR	0,00%	0,07%	0,34%
2365	RETENCIÓN EN LA FUENTE	0,00%	0,07%	0,34%
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	0,00%	0,07%	0,34%
	PASIVO NO CORRIENTE	0,00%	0,00%	0,00%
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0,00%	0,00%	0,00%
	TOTAL PASIVO	0,00%	0,07%	0,34%
3	PATRIMONIO			
31	CAPITAL SOCIAL	48,30%	25,72%	19,22%
3105	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	48,30%	25,72%	19,22%
36	RESULTADO DEL EJERCICIO	51,70%	53,56%	46,91%
3605	UTILIDAD DEL EJERCICIO	51,70%	53,56%	46,91%
37	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00%	20,65%	33,54%
3705	UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS	0,00%	20,65%	33,54%
	TOTAL PATRIMONIO	100,00%	99,93%	99,66%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 10. Análisis de Tendencia (Valores Absolutos) Balance General.

ANÁLISIS DE TENDENCIA (VALORES ABSOLUTOS)			
	BALANCE GENERAL	2016 - 2015	2017 - 2016
CÓDIGO	CUENTA		
1	ACTIVO		
	ACTIVO CORRIENTE		
11	DISPONIBLE	60.894.280,20	-23.915.709,00
1105	CAJA	-2.205.521,80	13.139.608,00
1110	BANCOS	63.099.802,00	-37.055.317,00
13	DEUDORES	-15.457.176,00	56.811.131,00
1305	CLIENTES	-20.414.141,00	55.000.000,00
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A FAVOR	4.956.965,00	1.811.131,00
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	45.437.104,20	32.895.422,00
	ACTIVO NO CORRIENTES	0,00	0,00
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00
	TOTAL ACTIVO	45.437.104,20	32.895.422,00
2	PASIVO	0,00	0,00
	PASIVO CORRIENTE	0,00	0,00
23	CUENTAS POR PAGAR	70.049,20	366.572,00
2365	RETENCIÓN EN LA FUENTE	70.049,20	366.572,00
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	70.049,20	366.572,00
	PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00
	TOTAL PASIVO	70.049,20	366.572,00
3	PATRIMONIO	0,00	0,00
31	CAPITAL SOCIAL	0,00	0,00
3105	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	0,00	0,00
36	RESULTADO DEL EJERCICIO	25.300.738,00	8.966.077,00
3605	UTILIDAD DEL EJERCICIO	25.300.738,00	8.966.077,00
37	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	20.066.317,00	23.562.773,00
3705	UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS	20.066.317,00	23.562.773,00
	TOTAL PATRIMONIO	45.367.055,00	32.528.850,00
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	45.437.104,20	32.895.422,00

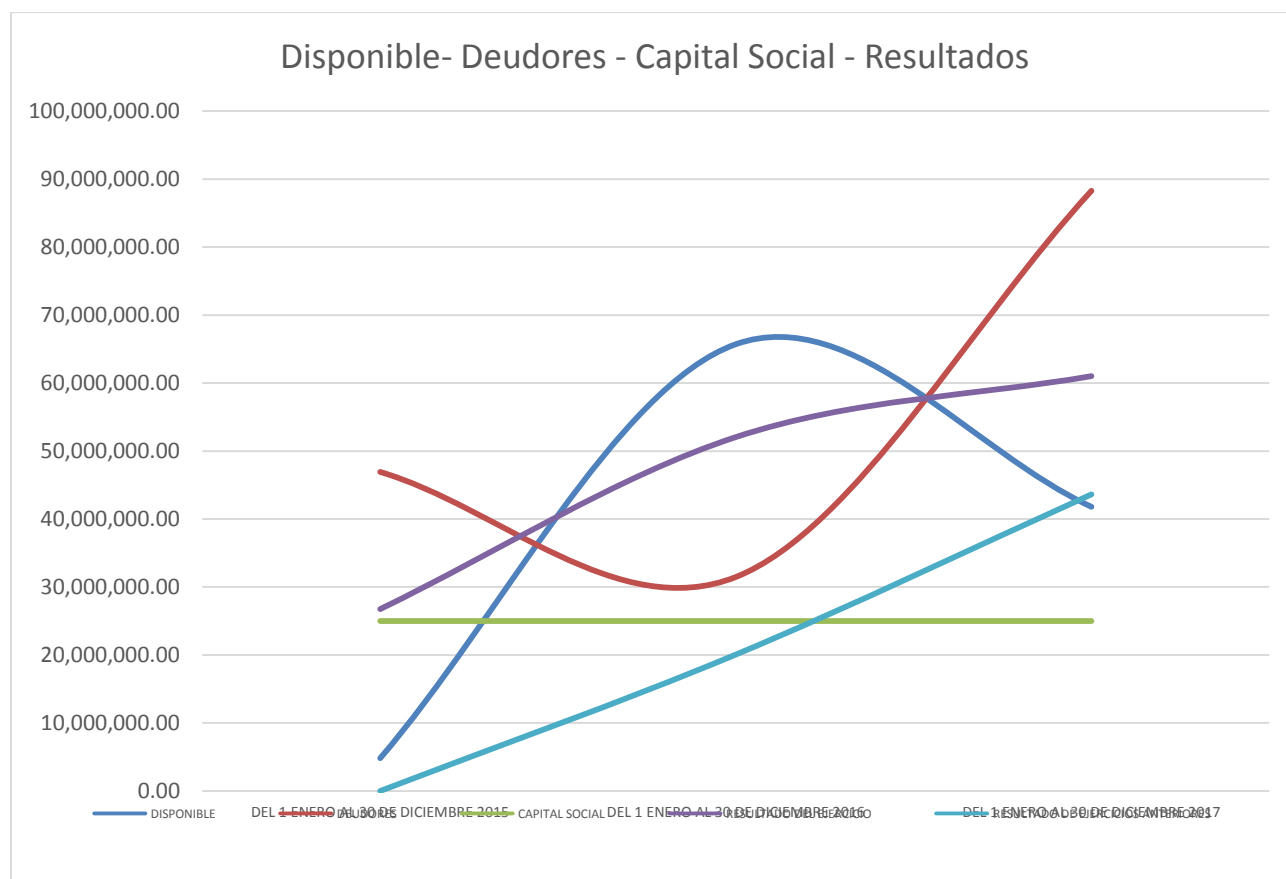
Fuente: Elaboración Propia

Tabla 11. Análisis de Tendencia (valores relativos) Balance General

ANÁLISIS DE TENDENCIA (VALORES RELATIVOS)			
	BALANCE GENERAL	2016 - 2015	2017 - 2016
CÓDIGO	CUENTA		
1	ACTIVO		
	ACTIVO CORRIENTE		
11	DISPONIBLE	1262,28%	-36,39%
1105	CAJA	-97,79%	26326,50%
1110	BANCOS	2456,46%	-56,43%
13	DEUDORES	-32,94%	180,50%
1305	CLIENTES	-51,63%	287,61%
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A FAVOR	67,04%	14,66%
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	87,79%	33,85%
	ACTIVO NO CORRIENTES		
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		
	TOTAL ACTIVO	87,79%	33,85%
2	PASIVO		
	PASIVO CORRIENTE		
23	CUENTAS POR PAGAR	0,00%	523,31%
2365	RETENCIÓN EN LA FUENTE	0,00%	523,31%
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	0,00%	523,31%
	PASIVO NO CORRIENTE	0,00%	0,00%
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0,00%	0,00%
	TOTAL PASIVO	0,00%	523,31%
3	PATRIMONIO		
31	CAPITAL SOCIAL	0,00%	0,00%
3105	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	0,00%	0,00%
36	RESULTADO DEL EJERCICIO	94,56%	17,22%
3605	UTILIDAD DEL EJERCICIO	94,56%	17,22%
37	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00%	117,42%
3705	UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS	0,00%	117,42%
	TOTAL PATRIMONIO	87,66%	33,49%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	87,79%	33,85%

Fuente: Elaboración Propia.

Gráfica 2. Análisis deudores-Capital Social



Fuente: Elaboración Propia

Políticas para proyecciones financieras

Políticas con respecto al balance

Disponible

Se espera optimizar el disponible en caja y bancos en un 5% del total de los costos como disponible mínima a mantener a cada uno de los años proyectados 2018 - 2022 buscando minimizar la inversión en este concepto.

Clientes

se buscara implementar la cartera con respecto a rotación buscando optimizar el número de días de recaudo, el cual será de 30 días, tomando en consideración el diagnostico efectuado cuyo promedio de los tres años fue de 31 días

Anticipo de impuestos

La política de impuestos está ligada al aspecto tributario y la tasa de impuestos se rige por esta lo que la hace irrelevante para la proyección, los valores se calcularan con base a la utilidad ante de impuestos.

Activos no corrientes

la empresa no posee activos fijos y no se espera compras hacia el futuro

Utilidades retenidas

se espera sostener la política actual de reparto de utilidades del 70% y capitalización del 30% sobre las utilidades acumuladas.

Políticas con respecto al estado de resultados

Ingresos

Ingresos operacionales

Los ingresos operacionales crecerán tomando en consideración el PIB de la construcción y la inflación.

Operacionales de administración***Impuestos***

Se trabajaran en la misma proporción que actualmente tienen, tomando la media de participación de impuestos con respecto a los ingresos. es decir el 0,7%

Mantenimiento y reparaciones

En el momento no hay.

Diversos

Tomando como base la media del gasto con respecto al ingreso se trabajara con un porcentaje del 5% de los ingresos.

Costos de producción o de operación***Materia prima***

El promedio obtenido de los tres años analizados del 6,5% % se mantendrá a lo largo de la proyección.

Mano de obra directa y contratos de servicios

La mano de obra directa y contratos de servicios se aplicaran tomando en consideración el crecimiento de números de empleados y la inflación para efectos de costos del año inmediatamente anterior.

para efectos de determinar el costo de capital se aplicara a la metodología del camp para hallar la TÍO del inversionista

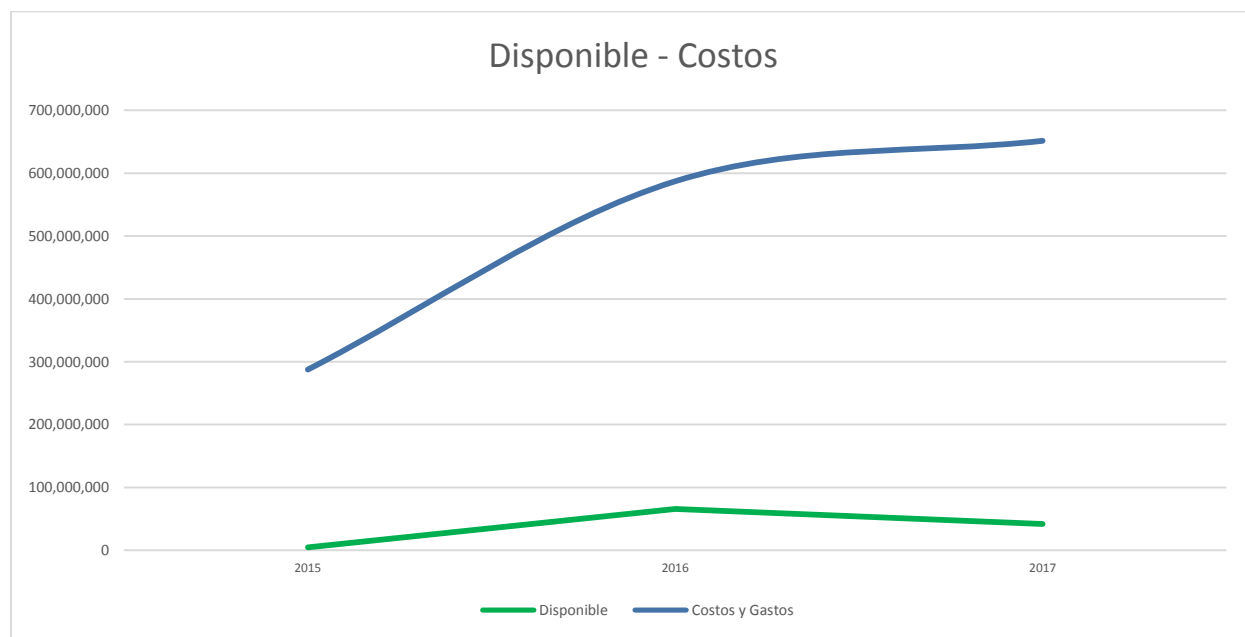
Tabla 12. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Disponible)

DIAGNOSTICO FINANCIERO DE LA EMPRESA WMLIMPIEZA SAS AÑOS 2015 - 2016 - 2017				
DIAGNOSTICO FINANCIERO CON RESPECTO AL BALANCE				
DISPONIBLE				
	2015	2016	2017	Promedio
Disponible	4.824.162	65.718.442	41.802.733	37.448.446
Costos y Gastos	287.535.054	587.196.127	651.557.270	508.762.817
% de Costos y Gastos	1,68%	11,19%	6,42%	6,43%
TASA DE CRECIMIENTO		1262,28%	-36,39%	612,94%

Fuente: Elaboración Propia.

El disponible de caja y bancos en los tres años analizados, refleja una participación con respecto a los costos y gastos del 1,68%, 11,19% y 6,42% para los años 2015, 2016, 2017; lo cual nos da una media del 6,43%. Este comportamiento es propio de la compañía debido al adquisición de la materia prima o insumos que no son financiados por los proveedores, lo que ha obligado a mantener altos niveles de disponible para mantener los costos y gastos necesarios para el funcionamiento del negocio.

Gráfica 3. Diagnóstico Disponible-Costos



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 13. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Clientes)

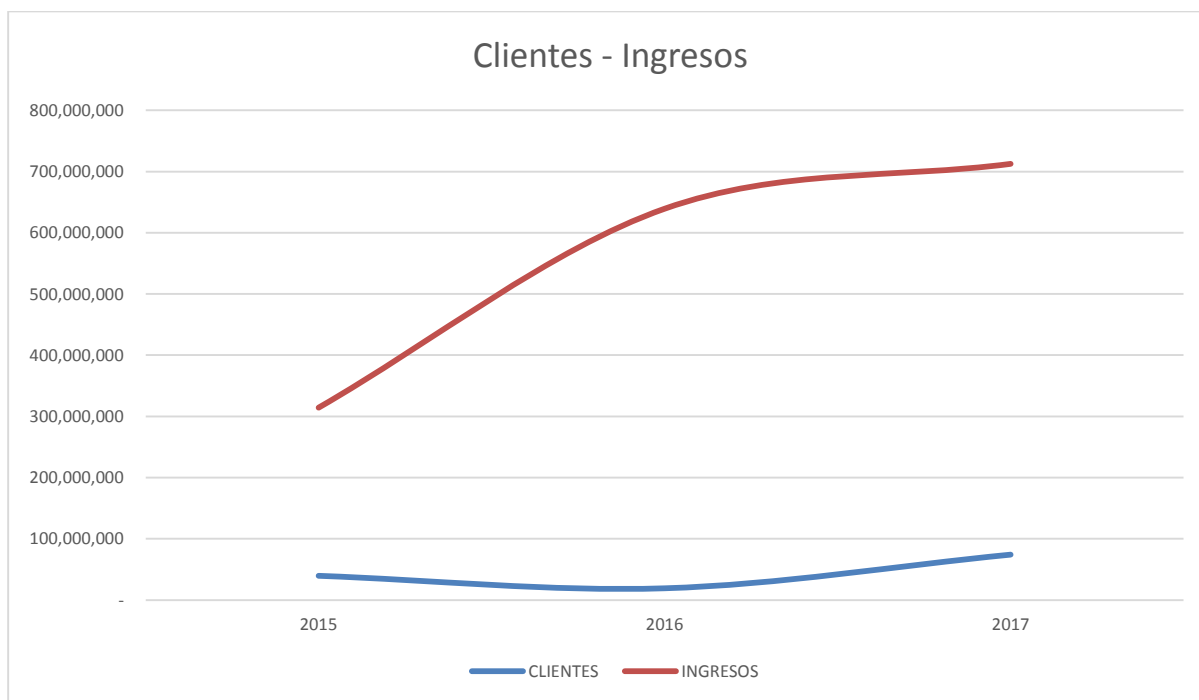
CLIENTES

	2015	2016	2017	Promedio
CLIENTES	39.537.277	19.123.136	74.123.136	44.261.183
INGRESOS	314.290.371	639.252.182	712.579.402	555.373.985
% CLIENTES	12,58%	2,99%	10,40%	0
NUMERO DIAS FINAN	45	11	37	31
BASE DIAS AÑO	360	360	360	360
TASA DE CRECIMIENTO		-51,63%	287,61%	117,99%

Fuente: Elaboración Propia.

Los clientes en los tres años analizados reflejan un crecimiento atípico producto de políticas inestables referente al manejo de la liquidez su comportamiento se ve reflejado en los años 2015, 2016 y 2017 sobre la recuperación de cartera, los cuales crecen en la misma proporción de los ingresos a excepción del 2016 donde los contratos contraídos por la compañía originaban ingresos a caja casi de contado, a partir de este periodo se recauda la cartera con base a los anticipos que permite mejorar la liquidez.

Gráfica 4. Diagnóstico Clientes-ingresos



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 14. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Anticipo de Impuestos y Contribuciones)

ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

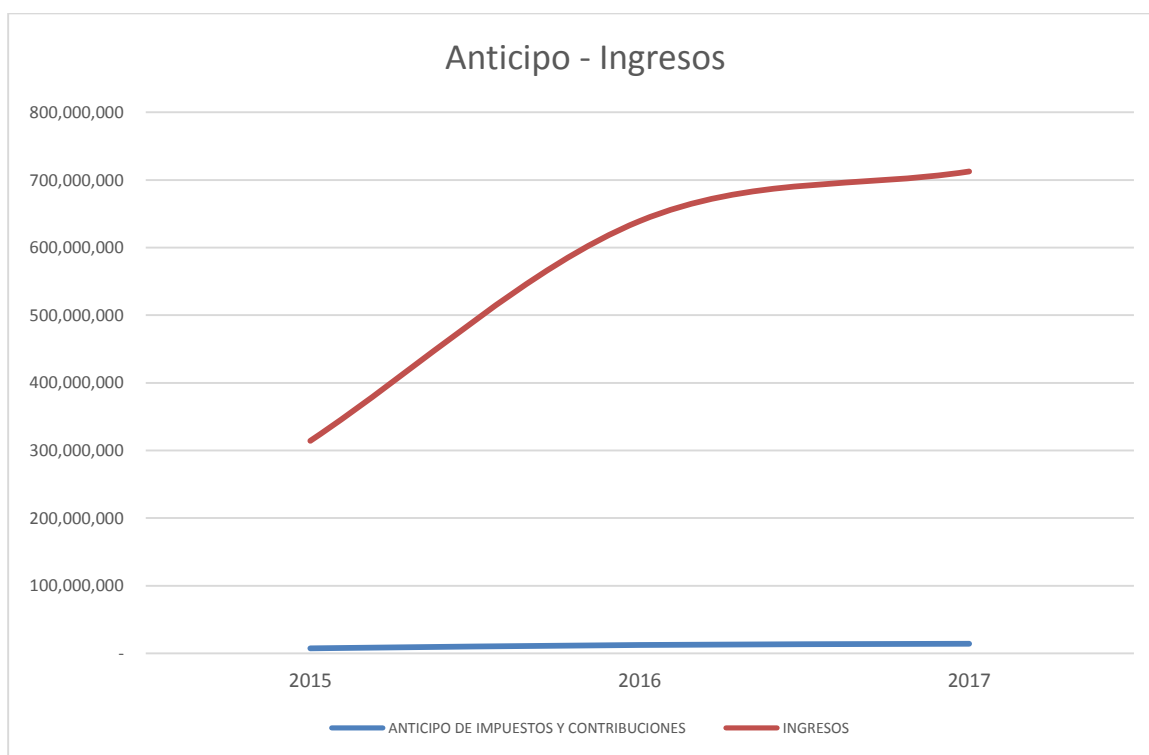
	2015	2016	2017	Promedio
ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONT	7.393.878	12.350.843	14.161.974	11.302.232
INGRESOS	314.290.371	639.252.182	712.579.402	555.373.985
% ANTICIPOS	2,35%	1,93%	1,99%	2,09%
TASA DE CRECIMIENTO		67,04%	14,66%	40,85%

Fuente: Elaboración Propia.

La participación de los anticipos de impuestos tiene una correlación directa con los ingresos en una media del 2% comportamiento que se da por la estabilidad en la tasa de impuesto de renta en los años analizados.

La empresas Mipymes realizan anticipos de impuestos de rete fuente y reteica debido a que están en régimen común con características especiales, activos inferiores a dos mil trescientos millones. Igualmente el sector de construcción por ser autorretenedores (grandes contribuyentes) hacen la Autorretención y la empresa lleva los valores que recaudan como un anticipo de impuestos.

Gráfica 5. Diagnóstico Anticipo-ingresos



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 15. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Utilidades del período y retenidas)

UTILIDADES DEL PERIODO Y RETENIDAS

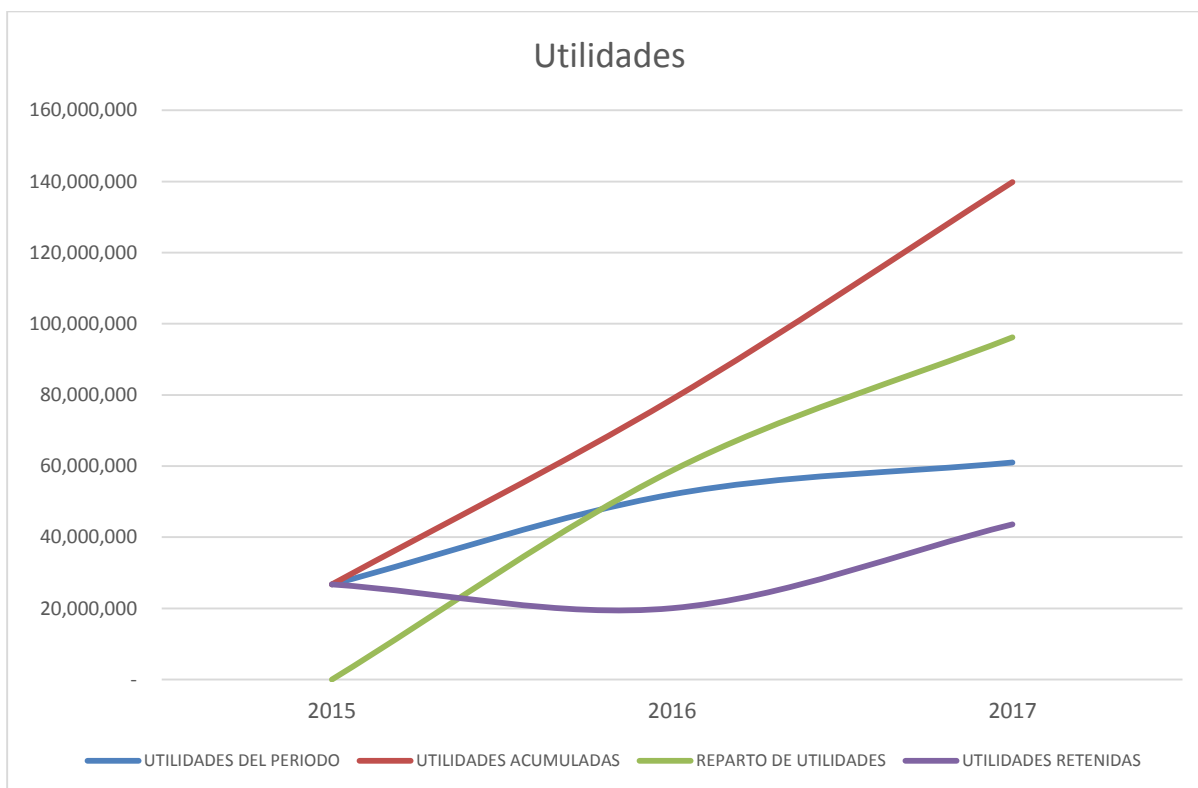
	2015	2016	2017	Promedio
UTILIDADES DEL PERIODO	26.755.317	52.056.055	61.022.132	46.611.168
UTILIDADES ACUMULADAS	26.755.317	78.811.372	139.833.504	
REPARTO DE UTILIDADES	0	58.745.055	96.204.414	51.649.823
UTILIDADES RETENIDAS	26.755.317	20.066.317	43.629.090	30.150.241
% DE REPARTO	0,00%	74,54%	68,80%	47,78%
TASA DE CRECIMIENTO UTILIDADES		94,56%	17,22%	55,89%

Elaboración Propia.

Las utilidades en los tres periodos analizados ha crecido en promedio en un 55,89% , a partir del año 2016 y 2017 amplía su mercado al obtener anticipos sobre contratos lo cual no tenia en los años anteriores, esto permitió tener musculo financiero más fuerte para poder ampliar los productos ofrecidos, lo que se refleja en el crecimiento del 94,6% en el año 2016, regulado en el año 2017.

Otra partida importante tiene que ver con el porcentaje de reparto de utilidades el cual oscila entre el 74,5% y el 68,8% en los años 2016 y 2017 permitiendo al propietario recuperar rápidamente su inversión y capitalizar en promedio el 30% lo cual es pertinente debido a que la empresa se financia 100% con su propio capital. Fuente:

Gráfica 6. Diagnóstico Utilidades



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 16. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados (Ingresos)

DIAGNOSTICO FINANCIERO CON RESPECTO AL ESTADO DE RESULTADOS				
INGRESOS				
	2015	2016	2017	Promedio
INGRESOS OPERACIONALES	314.290.371	639.252.182	712.579.402	555.373.985
TASA DE CRECIMIENTO		103,40%	11,47%	57,43%

Fuente: Elaboración Propia.

Los ingresos de la empresa reflejan un crecimiento del 103% con respecto a año 2015, originado por primero la constitución jurídica, permitiendo nuevos contratos en la ciudad de Bogotá y sus alrededores, obteniendo nuevos clientes estabilizando su crecimiento en el 2017 con 11,47%. Esta tendencia le ha permitido a la empresa cubrir su punto de equilibrio y obtener una ganancia marginal que le permita recuperar su inversión.

Gráfica 7. Ingresos Operacionales

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 17. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados (Gastos Admón.)

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	2015	2016	2017	Promedio
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	14.550.735	48.513.711	39.956.445	34.340.297
IMPUESTOS	2.168.580	7.026.414	5.625.610	4.940.201
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	43.017	1.191.074	579.309	604.467
DIVERSOS	12.339.138	40.296.223	33.751.526	28.795.629
% DE PARTICIPACION	4,63%	7,59%	5,61%	5,94%
TASA DE CRECIMIENTO		233,41%	-17,64%	107,89%

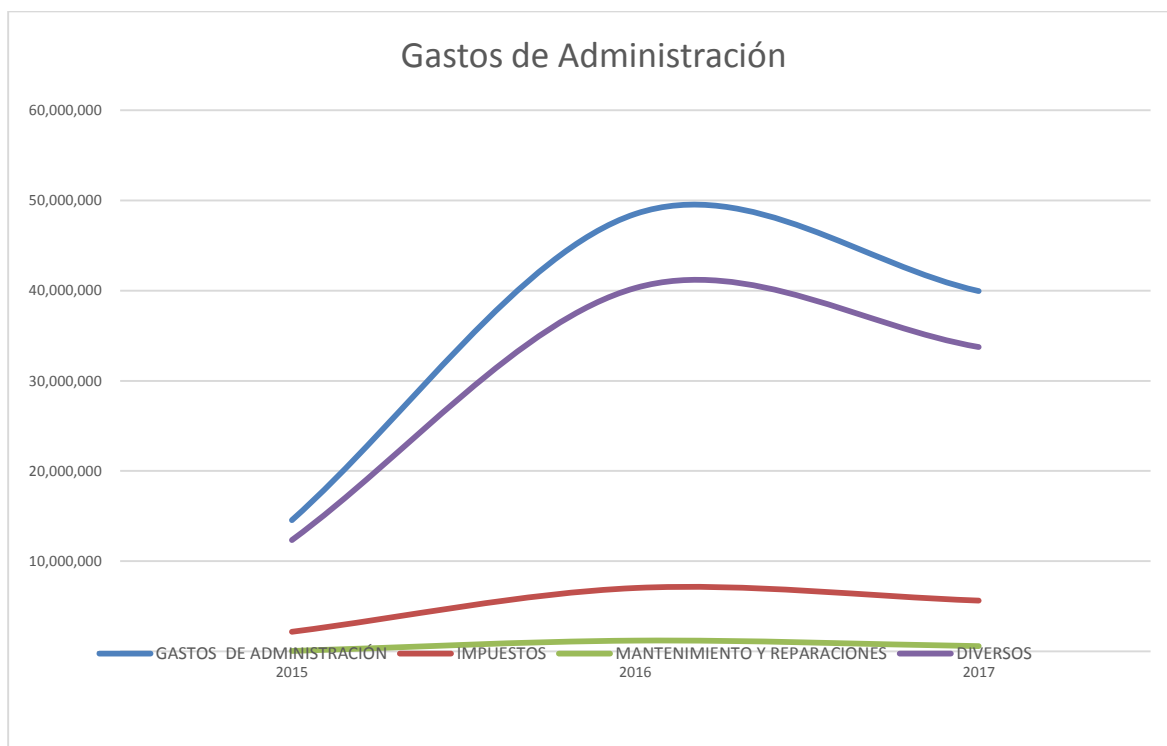
Fuente: Elaboración Propia.

Los impuestos tienen correlación directa con los ingresos, por lo tanto no son relevantes en el análisis para los tres años analizados.

Sobre mantenimiento y reparaciones su impacto está relacionado básicamente con la caja menor para gastos menores del negocio.

Sobre los diversos en los años 2016 - 2015 paso al 226% y 2017 - 2016 menos 25%, lo anterior nos permite analizar que la empresa incurrió en gastos de operación por encima del crecimiento de los diversos en el año 2016 por apertura de nueva contrataciones, lo que se regularizo en el año 2017 logrando un crecimiento menor al crecimiento de los ingresos de ese mismo periodo. Es importante anotar que esta cuenta tiene implícito los sueldos y gastos personales del propietario.

Gráfica 8. Gastos de Administración



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 18. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados (Costos De Operación)

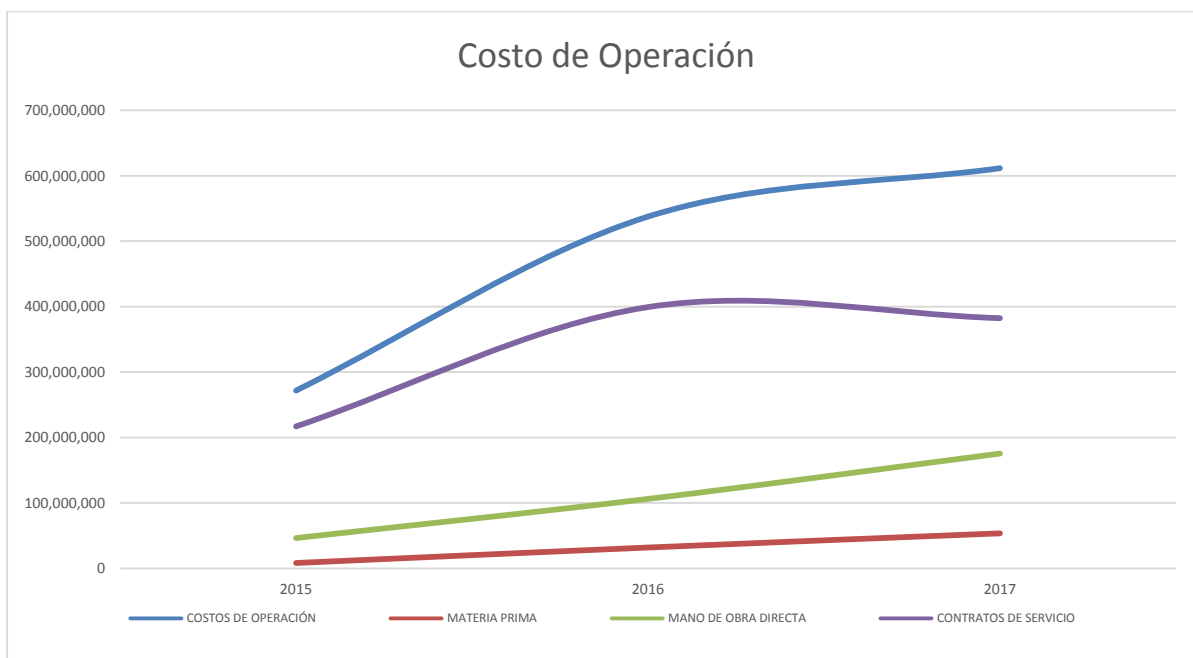
COSTO DE OPERACIÓN

	2015	2016	2017	Promedio
COSTOS DE OPERACIÓN	271.853.287	537.679.416	611.600.825	473.711.176
MATERIA PRIMA	8.337.276	31.994.710	53.628.571	31.320.186
MANO DE OBRA DIRECTA	46.469.011	106.284.706	175.532.254	109.428.657
CONTRATOS DE SERVICIO	217.047.000	399.400.000	382.440.000	332.962.333
% DE PARTICIPACION / INGRESOS	86,50%	84,11%	85,83%	85,48%
TASA DE CRECIMIENTO		97,78%	13,75%	55,77%

Fuente: Elaboración Propia.

En promedio el porcentaje de participación con respecto a los ingresos es de 85,5% a lo largo de los tres años, lo que permite a la empresa sostener un margen de contribución adecuado para cubrir los gastos de administración.

Gráfica 9. Costos De Operación



Fuente: Elaboración Propia.

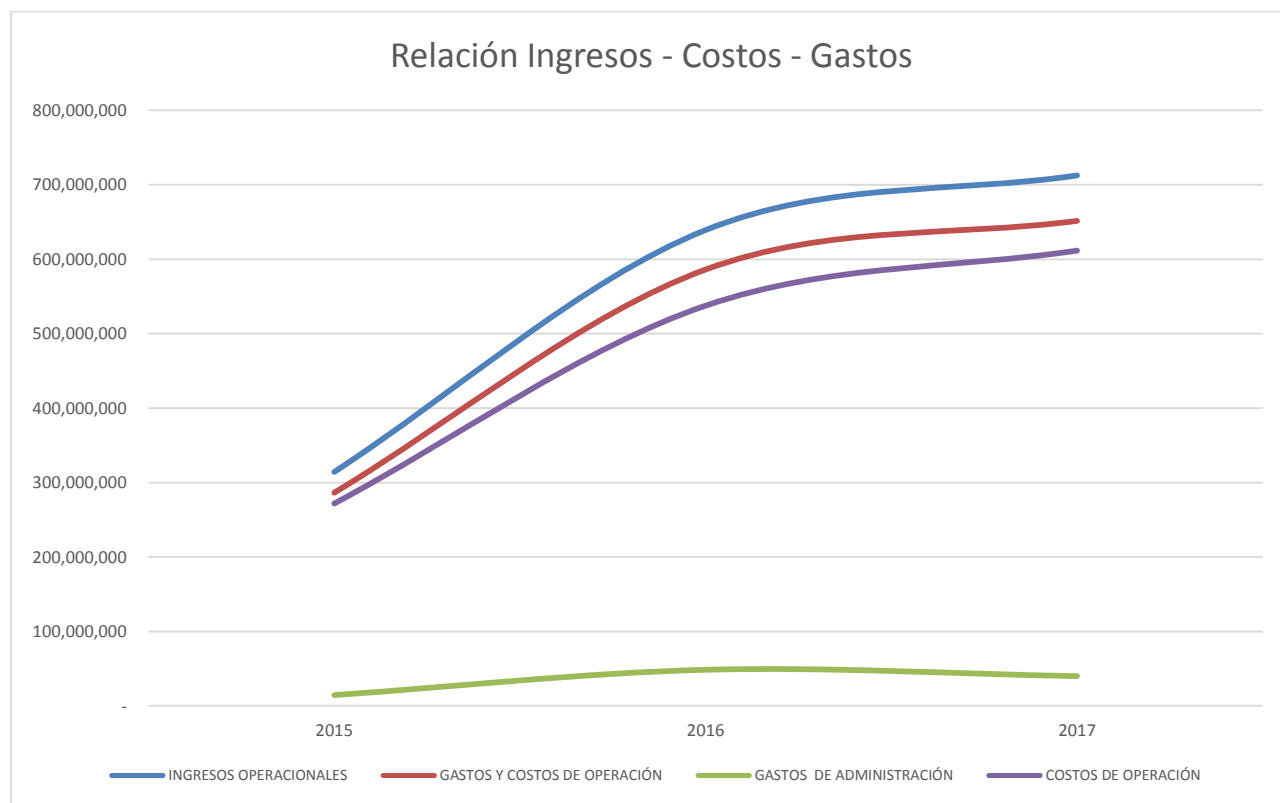
**Tabla 19. Diagnóstico Financiero de la empresa WMLIMPIEZA SAS Estado de Resultados
(Relación Costos Y Gastos)**

	2015	2016	2017	Promedio
INGRESOS OPERACIONALES	314.290.371	639.252.182	712.579.402	555.373.985
GASTOS Y COSTOS DE OPERACIÓN	286.404.022	586.193.127	651.557.270	508.051.473
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	14.550.735	48.513.711	39.956.445	34.340.297
COSTOS DE OPERACIÓN	271.853.287	537.679.416	611.600.825	473.711.176
% GASTOS Y COSTOS DE OPERACIÓN	91,13%	91,70%	91,44%	91,42%
% GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	4,63%	7,59%	5,61%	5,94%
%COSTOS DE OPERACIÓN	86,50%	84,11%	85,83%	85,48%
TASA DE CRECIMIENTO				
INGRESOS OPERACIONALES		103,40%	11,47%	57,43%
GASTOS Y COSTOS DE OPERACIÓN		104,67%	11,15%	57,91%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		233,41%	-17,64%	107,89%
COSTOS DE OPERACIÓN		97,78%	13,75%	55,77%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	26.755.317	52.056.055	61.022.132	46.611.168
MARGEN DE UTILIDAD NETA	8,51%	8,14%	8,56%	8,41%
RENTABILIDAD ACTIVO AI	51,70%	53,56%	46,91%	50,72%
RENTABILIDAD ACTIVO DI	34,64%	35,89%	31,43%	33,98%

Fuente: Elaboración Propia.

La rentabilidad del activo deduciendo los impuestos en los tres años analizados muestra una rentabilidad del 35% en promedio que con los niveles de riesgo asumidos en el sector de la construcción está muy por encima de la TIO esperada por el inversionista para el sector de mypimes de la construcción según la superintendencia de sociedades del 9,22%. Esto ha permitido a la empresa tener alto reparto de utilidades y buen nivel de capitalización.

Gráfica 10. Relación Ingresos-Costos-Gastos



Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 20. Estimación de Rentabilidad ajustada por factor cíclico

APLICACIÓN METODOLOGÍA WACC Y CAPM	
COSTO DE ENDEUDAMIENTO	
Kd	0,00%
DTF E. A.	0,00%
Spread DTF T. A. (préstamos)	0
Kd E. A.	0
Impuestos	0
COSTO RECURSOS PROPIOS	
Ke (Costo del Patrimonio)	
Rf (Tasa Libre de Riesgo)	3,11%
Riesgo país	1,98%
Prima de riesgo de mercado Colombia	1,80%
Beta apalancado	1,53
Ke US\$ (Costo de Patrimonio en dolares)	7,84%
PONDERACIONES	
E / E + D (Patrimonio / (patrimonio+pasivo)	0,00%
D / E + D (Pasivo / patrimonio+pasivo)	100,00%
WACC EMPRESA WMLIMPIEZA	
Factor cíclico (1 + Inflación)	1,035
Costo Ke con factor cíclico	11,62%
WACC CONSTRUCCIÓN CON FACTOR C	11,62%
Inflacion USA	2,20%
Inflacion Colombia	3,50%
	1,30%

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 21. Flujo de caja histórico (método Indirecto) WMLIMPIEZA SAS

FLUJO DE CAJA HISTORICO (METODO INDIRECTO)			
		2.015	2.016
	UTILIDAD NETA	52.056.055,00	61.022.132,00
	mas DEPRECIACIONES	-	-
	mas PROVISIONES E IMPIESTOS DE RENTA	-	-
	mas GASTOS FINANCIEROS	1.003.000,00	-
	FLUJO DE CAJA BRUTO	53.059.055,00	61.022.132,00
	+/- CAPITAL TRABAJO NETO	- 47.572.576,80	- 19.389.242,00
USOS			
1110	BANCOS	63.099.802,00	-
1305	CLIENTES	-	55.000.000,00
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A FAVO	4.956.965,00	1.811.131,00
2365	RETENCIÓN EN LA FUENTE	-	-
	TOTAL USOS	68.056.767,00	56.811.131,00
FUENTES			
1110	BANCOS	-	37.055.317,00
1305	CLIENTES	20.414.141,00	-
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A FAVO	-	-
2365	RETENCIÓN EN LA FUENTE	70.049,20	366.572,00
	TOTAL FUENTES	20.484.190,20	37.421.889,00
	FLUJO DE CAJA OPERACIONAL ANTES DE ACTIVOS FIJOS	5.486.478,20	41.632.890,00
	ACTIVO FIJOS	-	-
	FLUJO DE CAJA LIBRE DE LA EMPRESA	5.486.478,20	41.632.890,00
	FINANCIMIENTOS	7.692.000,00	28.493.282,00
	GASTOS FINANCIEROS	1.003.000,00	-
3105	CAPITAL SOCIAL	-	-
	REPARTO DE UTILIDADES	6.689.000,00	28.493.282,00
	FLUJO DE CAJA LIBRE DE LOS SOCIOS	- 2.205.521,80	13.139.608,00
	+ SALDO DE CAJA ANTERIOR	2.255.432,00	49.910,20
	SALDO DE CAJA FINAL	49.910,20	13.189.518,20

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 22. Gastos Laborales Histórico y proyectados WMLIMPIEZA SAS

A	B	C	D	E	F	G	H	I
DESGLOSE DE GASTOS LABORALES Y SERVICIOS								
	1071278,343							
	Historico			Proyectados				
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
base integral propietario				12.000.000	12.396.000	12.829.860	13.278.905	13.743.667
Numero de empleados	14	24	26	27	28	28	29	30
Salario Minimo Legal	644.350	689.455	737.717	781.242	808.585	836.886	866.177	896.493
Número de meses año	12	12	12	12	12	12	12	12
Gastos de personal	46.469.011	106.284.706	175.532.254	144.000.000	148.752.000	153.958.320	159.346.861	164.924.001
Prestacion de servicios	217.047.000	399.400.000	382.440.000	400.436.004	428.128.156	457.735.359	489.390.048	523.233.817
Total	263.516.011	505.684.706	557.972.254	544.436.004	576.880.156	611.693.679	648.736.909	688.157.818
Sueldos	207.657.725	370.214.220	334.238.843	250.084.939	267.379.563	285.870.197	305.639.550	326.776.053
Prestaciones Sociales								
Cesantias	-	-	-	25.008.494	26.737.956	28.587.020	30.563.955	32.677.605
Intereses sobre cesantias	-	-	-	2.500.849	2.673.796	2.858.702	3.056.396	3.267.761
Prima	-	-	-	20.832.075	22.272.718	23.812.987	25.459.775	27.220.445
Vacaciones	-	-	-	10.828.678	11.577.535	12.378.180	13.234.193	14.149.403
Dotaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	59.170.097	63.262.005	67.636.889	72.314.318	77.315.214
Seguridad Social								
ARL	2.428.190	7.397.416	12.217.045	17.405.912	18.609.618	19.896.566	21.272.513	22.743.613
EPS	1.395.495	9.034.200	14.920.242	21.257.220	22.727.263	24.298.967	25.979.362	27.775.965
AFP	5.565.590	12.754.165	21.063.870	30.010.193	32.085.548	34.304.424	36.676.746	39.213.126
Total	9.389.275	29.185.780	48.201.157	68.673.324	73.422.428	78.499.956	83.928.620	89.732.704
Parafiscales								
Caja Compensación Famil	-	-	-	10.003.398	10.695.183	11.434.808	12.225.582	13.071.042
ICBF	-	-	-	7.502.548	8.021.387	8.576.106	9.169.187	9.803.282
FIC (SENA)	-	-	-	5.001.699	5.347.591	5.717.404	6.112.791	6.535.521
Total	-	-	-	22.507.645	24.064.161	25.728.318	27.507.560	29.409.845
Prestaciones Sociales	%	%	%	%	%	%	%	%
Cesantias	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Intereses sobre cesantias	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Prima	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Vacaciones	4,33%	4,33%	4,33%	4,33%	4,33%	4,33%	4,33%	4,33%
Dotaciones								
Total	23,66%	23,66%	23,66%	23,66%	23,66%	23,66%	23,66%	23,66%
Seguridad Social	%	%	%	%	%	%	%	%
ARL	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%
EPS	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
AFP	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Total	27,46%	27,46%	27,46%	27,46%	27,46%	27,46%	27,46%	27,46%
Parafiscales	%	%	%	%	%	%	%	%
Caja Compensación Famil	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
ICBF	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
FIC (SENA)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Total	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Total deducciones	60,12%	60,12%	60,12%	60,12%	60,12%	60,12%	60,12%	60,12%

Fuente: Elaboración Propia

-Se espera crecer en el sector de la construcción como propiedad horizontal, tomando como referencia el PIB para crecimiento y la inflación para ajustes de sueldos

- Se propone a la empresa cambiar el sistema de pago distribuyendo el salario de acuerdo a su composición legal pagando seguridad social sobre el mínimo y sobre este pagar todo lo respecto a la ley

-Sobre los datos y valores históricos es un promedio por los periodos cíclicos durante el año, se espera trabajar al 100% de máxima operación

-Se propone ofrecer al propietario un salario integral base 2018 de 12.000.000 con incrementos anuales de la inflación

Tabla 23. Proforma Laboral la empresa WMLIMPIEZA SAS

WMLIMPIEZA SAS														
Nomina del día xxx al xxx del 201-														
Nombre del Empleado	Cargo	DEVENGADO							DEDUCCIONES				Neto Pagado	Firma
		Sueldo basico	Días trabajados	Total basico	Aux de transporte	Horas Extras	Comisiones	Total Devengado	Salud	Pension	Retención/ otras deducciones	Total Deducciones		
	Siso	2.500.000,00 \$	30	2.500.000 \$	-		- \$	2.500.000,00 \$	100.000,00 \$	100.000,00 \$	- \$	200.000,00 \$	2.300.000,00 \$	
	Encargado	2.800.000,00 \$	30	2.800.000 \$	-	\$-	- \$	2.800.000,00 \$	112.000,00 \$	112.000,00 \$	- \$	224.000,00 \$	2.576.000,00 \$	
	Operario	21.740.000,00 \$	30	21.740.000 \$	-		- \$	21.740.000,00 \$	869.600,00 \$	869.600,00 \$	- \$	1.739.200,00 \$	20.000.800,00 \$	
				0 \$	-		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
				0 \$	-		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
				0 \$	-		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
				0 \$	-		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
				0 \$	-		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
				0 \$	-		- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	
TOTALES				\$ 27.040.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 27.040.000	\$ 1.081.600	\$ 1.081.600	\$ 0	\$ 2.163.200	\$ 24.876.800	

A cargo del empleador					
Seguridad Social	%	Valor	Provisiones Prest. Soc y Vac	%	Valor
Salud	8,5%	\$ 2.298.400	Cesantias	10%	\$ 2.704.000
Fondo de Pensiones	12%	\$ 3.244.800	Intereses sobre cesantias	1%	\$ 27.040
APL (riesgos labi. Seleccione la tarifa)	6,96%	\$ 1.881.384	Prima	8,33%	\$ 2.252.432
Total Seguridad Social		\$ 7.425.184	Vacaciones	4,33%	\$ 1.170.832
Parafiscales	%	Valor	Total prestaciones sociales		\$ 6.154.304
Caja Compensación Familiar	4%	\$ 1.081.600			
ICBF	3%	\$ 811.200			
SENA	2%	\$ 540.800			
Total Parafiscales		\$ 2.433.600			

Salario minimo	\$	781.242
Auxilio de transporte	\$	88.211
	\$	1.764.220

Tipo	Tarifa	Actividades
I	0,52%	Financieras, Trabajos de Oficina, Administrativos; centros Educativos, Restau
II	1,04%	Algunos procesos manufactureros como la fabricación de tapetes, tejidos, co
III	2,44%	Algunos procesos manufactureros como la fabricación de agujas, alcoholes A
IV	4,35%	Procesos manufactureros como fabricación de aceites, cervezas, vidrios, pro
V	6,96%	Areneras, manejo de asbesto, Bomberos, manejo de explosivos, construcción

IMPORTANTE!		
-------------	--	--

Total a cargo del em	\$ 16.013.088	44.817.308,00	89.634.616,00
	\$ 32.026.176		\$ 12.000.000
			101.634.616,00
Días de la nomina	30		\$ 95.000.000
Horas trabajadas en	8		- 6.634.616,00

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 24. Datos de Entrada para las proyecciones financieras de la empresa WMLIMPIEZA SAS

DATOS DE ENTRADA					
Base proyecciones financieras	2018p	2019p	2020p	2021p	2022p
PIB (%)	2,60%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Inflación, fin de año (%)	3,30%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
DTF E.A., fin de año (%)	4,50%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Tasa Indexada	5,99%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%
Salario Mínimo Legal Vigente	781.242	808.585	836.886	866.177	896.493
% de Crecimiento del SMLV	5,90%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Rotacion de Proveedores dias	se compra de contado				
Tasa de Impuesto de Renta	33%	33%	33%	33%	33%
Disponible	5%	5%	5%	5%	5%
Clientes (días)	30	30	30	30	30
Anticipo de Impuestos/impuestos	2%	2%	2%	2%	2%
Utilidades retenidas	30%	30%	30%	30%	30%
Reparto de Utilidades	70%	70%	70%	70%	70%
Impuestos Indirectos/ ingresos	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Mantenimiento y reparaciones	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Diversos/ ingresos	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
materia prima/ingresos	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
CAPM Ver hoja de calculocalculos)	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%
Mano de obra directa y contratos de servicios (ver hoja de calculo)					
Base días año	360	360	360	360	360

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 25. Estado De Resultados Proyectado de la empresa WMLIMPIEZA SAS

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	WMLIMPIEZA SAS NIT 900716327									
	EN PESOS						100%			
		AÑOS REALES			AÑOS PROYECTADOS					
	ESTADO DE RESULTADOS	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2015	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2016	DEL 1 ENERO AL 30 DE DICIEMBRE 2017	2018	2019	2020	2021	2022	
CÓDIGO	CUENTA									
4	INGRESOS	314.290.371	639.252.182	712.579.402	755.219.984	807.447.222	863.286.234	922.986.794	986.815.946	
41	OPERACIONALES	314.287.885	639.244.381	712.567.140	755.219.984	807.447.222	863.286.234	922.986.794	986.815.946	
4130	CONSTRUCCIÓN	314.287.885	639.244.381	712.567.140	755.219.984	807.447.222	863.286.234	922.986.794	986.815.946	
	TOTAL OPERACIONALES	314.290.371	639.252.182	712.579.402	755.219.984	807.447.222	863.286.234	922.986.794	986.815.946	
42	NO OPERACIONALES	2.486	7.801	12.262	0	0	0	0	0	
4210	FINANCIEROS	2.486	7.801	12.262	0	0	0	0	0	
	TOTAL NO OPERACIONALES	2.486	7.801	12.262	0	0	0	0	0	
	TOTAL INGRESOS	314.290.371	639.252.182	712.579.402	755.219.984	807.447.222	863.286.234	922.986.794	986.815.946	
5	GASTO	15.681.767	49.516.711	39.956.445	43.047.539	46.024.492	49.207.315	52.610.247	56.248.509	
51	OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	14.550.735	48.513.711	39.956.445	43.047.539	46.024.492	49.207.315	52.610.247	56.248.509	
5115	IMPUESTOS	2.168.580	7.026.414	5.625.610	5.286.540	5.652.131	6.043.004	6.460.908	6.907.712	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	43.017	1.191.074	573.309	0	0	0	0	0	
5195	DIVERSOS	12.339.138	40.296.223	33.751.526	37.760.999	40.372.361	43.164.312	46.149.340	49.340.797	
	TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	14.550.735	48.513.711	39.956.445	43.047.539	46.024.492	49.207.315	52.610.247	56.248.509	
53	NO OPERACIONALES	1.131.032	1.003.000	-	-	-	-	-	-	
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	1.131.032	1.003.000	-	-	-	-	-	-	
	TOTAL NO OPERACIONALES	1.131.032	1.003.000	-	-	-	-	-	-	
	TOTAL GASTOS	15.681.767	49.516.711	39.956.445	43.047.539	46.024.492	49.207.315	52.610.247	56.248.509	
7	COSTOS DE PRODUCCIÓN O DE OPERACIÓN	271.853.287	537.679.416	611.600.825	601.077.503	637.438.638	676.440.147	717.960.919	762.169.014	
71	MATERIA PRIMA	8.337.276	31.994.710	53.628.571	56.641.499	60.558.542	64.746.468	69.224.010	74.011.196	
7105	MATERIA PRIMAS	8.337.276	31.994.710	53.628.571	56.641.499	60.558.542	64.746.468	69.224.010	74.011.196	
72- 74	MANO DE OBRA DIRECTA Y CONTRATOS DE SERVICIOS	46.469.011	106.284.706	175.532.254	144.000.000	148.752.000	153.958.320	159.346.861	164.924.001	
7205	GASTOS DE PERSONAL	46.469.011	106.284.706	175.532.254	144.000.000	148.752.000	153.958.320	159.346.861	164.924.001	
74	CONTRATOS DE SERVICIO	217.047.000	399.400.000	382.440.000	400.436.004	428.128.156	457.735.359	489.390.048	523.233.817	
7435	SERVICIOS	217.047.000	399.400.000	382.440.000	400.436.004	428.128.156	457.735.359	489.390.048	523.233.817	
	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN O DE OPERACIÓN	271.853.287	537.679.416	611.600.825	601.077.503	637.438.638	676.440.147	717.960.919	762.169.014	
	UTILIDAD O (PERDIDA) DEL EJERCICIO	26.755.317	52.056.055	61.022.132	111.094.942	123.984.032	137.638.772	152.415.628	168.398.423	

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 26. Balance General Proyectado WMLIMPIEZA SAS

WMLIMPIEZA SAS NIT 900716927		100%					
BALANCE GENERAL		AÑOS PROYECTADOS					
CÓDIGO	CUENTA	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
1	ACTIVO						
	ACTIVO CORRIENTE						
11	DISPONIBLE	41.802.733	89.450.909	108.294.911	123.451.865	138.337.758	154.041.360
1105	CAJA	13.189.518,20	57.244.657	74.121.751	87.169.492	99.809.200	113.120.483
1110	BANCOS	28.613.215,00	32.206.252	34.173.159	36.282.373	38.528.558	40.920.876
13	DEUDORES	88.285.110,00	78.039.398	83.436.213	89.206.244	95.375.302	101.970.981
1305	CLIENTES	74.123.136,00	62.934.999	67.287.268	71.940.520	76.915.566	82.234.662
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A	14.161.974,00	15.104.400	16.148.944	17.265.725	18.459.736	19.736.319
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	130.087.843,20	167.490.307	191.731.124	212.658.109	233.713.060	256.012.341
	ACTIVO NO CORRIENTES						
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	-	-	-	-	-
	TOTAL ACTIVO	130.087.843,20	167.490.307	191.731.124	212.658.109	233.713.060	256.012.341
2	PASIVO						
	PASIVO CORRIENTE						
23	CUENTAS POR PAGAR	436.622,00	-	-	-	-	-
2365	RETENCIÓN EN LA FUENTE	436.622,00	-	-	-	-	-
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	436.622	-	-	-	-	-
	PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-	-
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-	-
	TOTAL PASIVO	436.622	-	-	-	-	-
3	PATRIMONIO						
31	CAPITAL SOCIAL	25.000.000,00	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000
3105	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	25.000.000,00	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000
36	RESULTADO DEL EJERCICIO	61.022.132,00	111.094.942	123.984.032	137.638.772	152.415.628	168.398.423
3605	UTILIDAD DEL EJERCICIO	61.022.132,00	111.094.942	123.984.032	137.638.772	152.415.628	168.398.423
37	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	43.629.090	31.395.367	42.747.092	50.019.337	56.297.433	62.613.918
3705	UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS	43.629.090,00	31.395.367	42.747.092	50.019.337	56.297.433	62.613.918
	TOTAL PATRIMONIO	129.651.222	167.490.308	191.731.125	212.658.110	233.713.061	256.012.341
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	130.087.844	167.490.308	191.731.125	212.658.110	233.713.061	256.012.341
	prueba de auditoria	-1	-1	-1	-1	-1	-1

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 27. Flujo de caja proyectado de la empresa WMLIMPIEZA SAS (Método Indirecto)

	FLUJO DE CAJA PROYECTADO (METODO INDIRECTO)	REAL 2016/2015	REAL 2017/2016	PROYECTADO 2018/2017	PROYECTADO 2019/2018	PROYECTADO 2020/2019	PROYECTADO 2021/2020	PROYECTADO 2021/2021
	UTILIDAD NETA	52.056.055,00	61.022.132,00	111.094.942	123.984.032	137.638.772	152.415.628	168.398.423
	mas DEPRECIACIONES	-	-	-	-	-	-	-
	mas PROVISIONES E IMPUESTOS DE RENTA	-	-	-	-	-	-	-
	mas GASTOS FINANCIEROS	1.003.000,00	-	-	-	-	-	-
	FLUJO DE CAJA BRUTO	53.059.055,00	61.022.132,00	111.094.942	123.984.032	137.638.772	152.415.628	168.398.423
	+ CAPITAL TRABAJO NETO	-47.572.576,80	-19.389.242,00	6.216.053	- 7.363.722	- 7.879.245	- 8.415.243	- 8.987.997
USOS								
1110	BANCOS	63.099.802,00	-	3.593.037	1.966.907	2.109.214	2.246.185	2.392.318
1305	CLIENTES	-	55.000.000,00	-	4.352.270	4.653.251	4.975.047	5.319.096
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A	4.956.965,00	1.811.131,00	942.426	1.044.545	1.116.780	1.194.011	1.276.583
2365	RETENCION EN LA FUENTE	-	-	436.622	-	-	-	-
	TOTAL USOS	68.056.767,00	56.811.131,00	4.972.085	7.363.722	7.879.245	8.415.243	8.987.997
FUENTES								
1110	BANCOS	-	37.055.317,00	-	-	-	-	-
1305	CLIENTES	20.414.141,00	-	11.188.137	-	-	-	-
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES O SALDOS A	-	-	-	-	-	-	-
2365	RETENCION EN LA FUENTE	70.049,20	366.572,00	-	-	-	-	-
	TOTAL FUENTES	20.484.190,20	37.421.889,00	11.188.137	-	-	-	-
	FLUJO DE CAJA OPERACIONAL ANTES DE ACTIVOS FIJOS	5.486.478,20	41.632.890,00	117.310.994	116.620.310	129.759.528	144.000.385	159.410.426
	ACTIVO FIJOS	-	-	-	-	-	-	-
	FLUJO DE CAJA LIBRE DE LA EMPRESA	5.486.478,20	41.632.890,00	117.310.994	116.620.310	129.759.528	144.000.385	159.410.426
	FINANCIAMIENTOS	7.692.000,00	28.493.282,00	73.255.855	99.743.216	116.711.787	131.360.677	146.099.143
	GASTOS FINANCIEROS	1.003.000,00	-	-	-	-	-	-
3105	CAPITAL SOCIAL	-	-	-	-	-	-	-
	REPARTO DE UTILIDADES	6.689.000,00	28.493.282,00	73.255.855	99.743.216	116.711.787	131.360.677	146.099.143
	FLUJO DE CAJA LIBRE DE LOS SOCIOS	- 2.205.521,80	13.139.608,00	44.055.139	16.877.095	13.047.740	12.639.708	13.311.283
	+ SALDO DE CAJA ANTERIOR	2.255.432,00	49.910,20	13.189.518	57.244.657	74.121.751	87.169.492	99.809.200
	SALDO DE CAJA FINAL	49.910,20	13.189.518,20	57.244.657	74.121.751	87.169.492	99.809.200	113.120.483

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 28. Evaluación Financiera de la empresa WMLIMPIEZA SAS

EVALUACION FINANCIERA		0	1	2	3	4	5
FLUJO DE CAJA LIBRE DE LOS SOCIOS		- 129.651.222	44.055.139	16.877.095	13.047.740	12.639.708	142.962.505
TIR	17,11%						
TIO (WACC - CAPM)	11,62%						
VPN	23.406.825,57						

Fuente: Elaboración Propia.

Conclusiones

Con base al análisis financiero efectuado se concluye lo siguiente:

1. La empresa incurre en liquidaciones fiscales subestimadas al no aplicar las bases legales establecidas por el estado, buscando mejorar la liquidez y rentabilidad en los periodos analizados pero corriendo riesgos de una intervención por evasión.
2. El socio está descapitalizando la empresa al incluir dentro de los gastos operacionales la parte personal, esto da como resultado anticipar utilidades del periodo afectando el pago de impuestos y disminuyendo la rentabilidad de la empresa.

Con base a las proyecciones financieras:

3. Se tomaron medidas correctivas aplicando en la parte laboral y de contratos de servicios tomar como base el salario mínimo para todos los trabajadores y pagar todas las prestaciones de ley al estado, el impacto es un aumento en los costos y gastos operativos pero esto a su vez se reflejado en mayores ingresos y obviamente en mayor rentabilidad.
4. Se cambió el sistema de gastos personales a un salario integral al propietario disminuyendo los gastos administrativos por este concepto permitiendo tener más liquidez y mejorar aún más la rentabilidad y capitalizando en un porcentaje mayor las utilidades fortaleciendo el musculo financiero de la empresa.

Recomendaciones

1. Adquirir un modelo contable financiero que incluya flujos de caja periódicos para que el empresario tenga un control diario sobre las actividades del negocio y no espera cinco meses para recibir estados financieros desactualizados los cuales no sirven para tomar decisiones.
2. Respetar las normas contables y fiscales, esto le permite a la empresa tener más cobertura de mercado y credibilidad en sus servicios.
3. Conocer y aplicar periódicamente su costo de oportunidad y su punto de equilibrio que sostenga su rentabilidad en el largo plazo.
4. Crear flujos de caja periódicos que le permitan conocer el manejo de la tesorería diaria y manejar adecuadamente la liquidez.

Glosario

Equity: Lo que le cuesta a la empresa financiar sus recursos propios provenientes de accionistas, o lo que es lo mismo, la tasa de retorno que exige el accionista para el riesgo de esa empresa

ROA: Rentabilidad del activo

ROE: Rentabilidad del Patrimonio

TIO: Tasa Interna de Oportunidad, la tasa de interés mínima que el inversor está dispuesto a ganar en la inversión de un proyecto.

KE: Costo de Patrimonio en dólares

BETA DESAPALANCADA (BU). La beta del activo, comúnmente llamada beta desapalancado, mide el riesgo de la empresa como si esta no tuviera apalancamiento financiero, o sea excluye el riesgo asociado al apalancamiento financiero. Se determina por el apalancamiento operativo de la empresa y el tipo de mercado al que sirve y es necesario para calcular el costo de capital de la empresa.

Referencias Bibliográficas

- BanRep, D. M. (2018). *Variables Macroeconómicas*.
- Bgtá, A. (2015). *Estimación de Rentabilidad de Referencia para el sector de la construcción*.
- CAMACOL, C. C. (2017). Ciclo comercial de la vivienda nueva. *Tendencias de la construcción*, 8-10.
- CAMACOL, C. C. (2017). Mercados Regionales y dinámica comercial. *Tendencias de la construcción, Economía y coyuntura sectorial*, 23-27.
- CAMACOL, D. d. (2017). Mercados Regionales. 23.
- Carlos Gustavo Cano, M. d. (2014). *Banco de la republica*.
- Dinero. (2017). Construcción sigue postrada. *Dinero*.
- financiero, D. á. (2018). Obtenido de <http://www.ambito.com/economia/mercados/riesgo-pais/info/?id=4>
- sociedades, S. d. (2017). Desempeño del sector, construcción edificaciones. *Super Sociedades*.
- Soto, V. D. (2012). *Las Mipymes en el contexto Mundial: sus particularidades en México*.
- Yepes, J. (2018). Planeación Financiera.

Anexos

Anexo A. Estimación de rentabilidad ajustada Factor cíclico

Tabla 13. Estimación de rentabilidad ajustada por factor cíclico

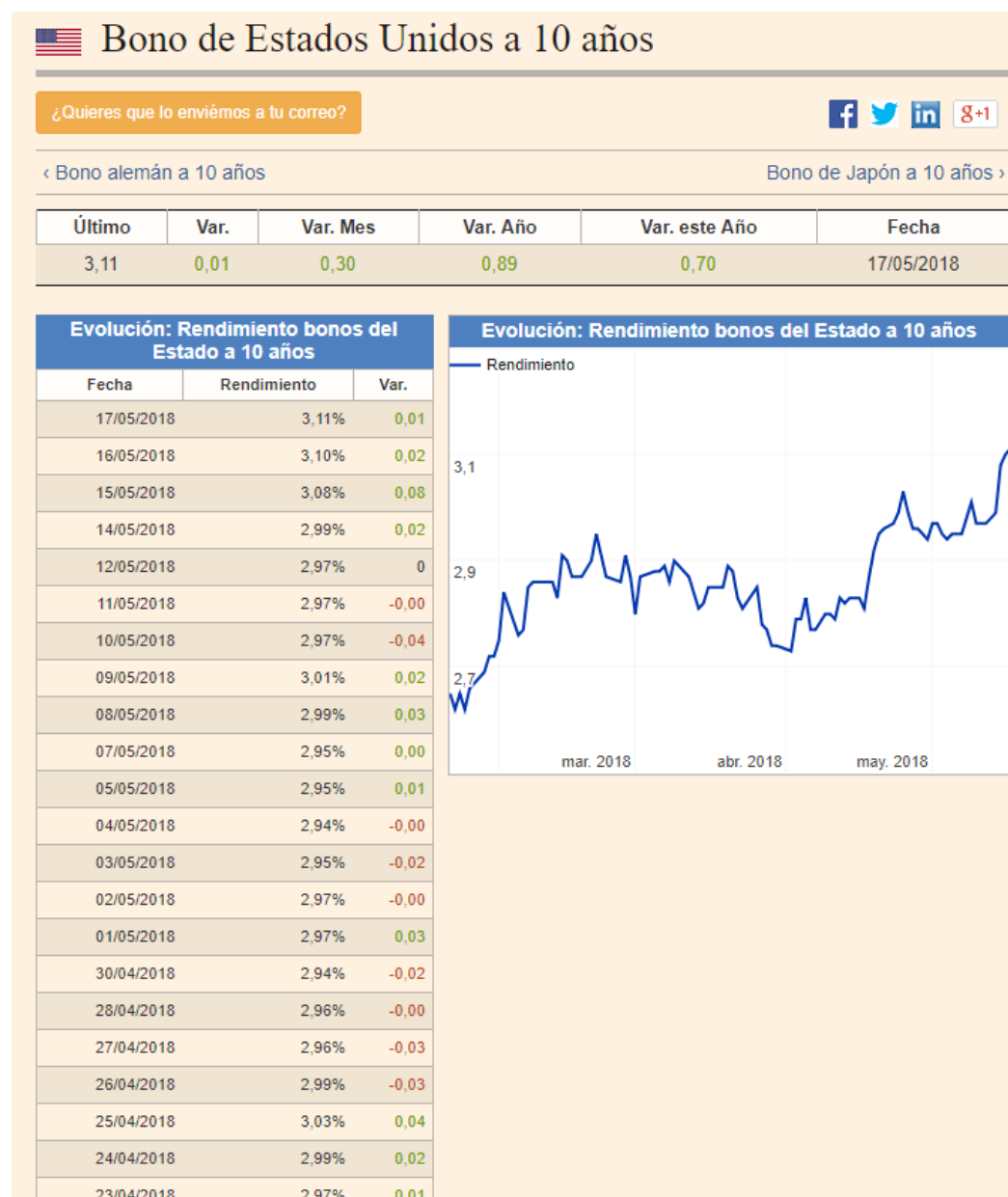
APLICACIÓN METODOLOGÍAS WACC Y CAPM	
COSTO ENDEUDAMIENTO	
Kd	7,10%
DTF E. A.	4,34%
Spread DTF T. A. (préstamos)	7,00%
Kd E. A.	11,64%
Impuestos	39,00%
COSTO RECURSOS PROPIOS	
Ke	11,44%
Rf	0,92%
Riesgo país	1,98%
Prima de riesgo de mercado Colombia	4,06%
Beta apalancado	1,53
Ke U\$	9,12%
PONDERACIONES	
E / E + D	59,35%
D / E + D	40,65%
WACC CONSTRUCCIÓN	8,86%
Factor cíclico	1,064
Costo Ke con factor cíclico	12,17%
WACC CONSTRUCCIÓN CON FACTOR CÍCLICO	9,16%

Fuente: Cifras DANE, cálculos propios.

Incluyendo el componente cíclico, los valores del costo del equity y del WACC aumentan. El resultado de la estimación del WACC es de 9,16%, la cual contempla un costo de capital propio de 12,17%.

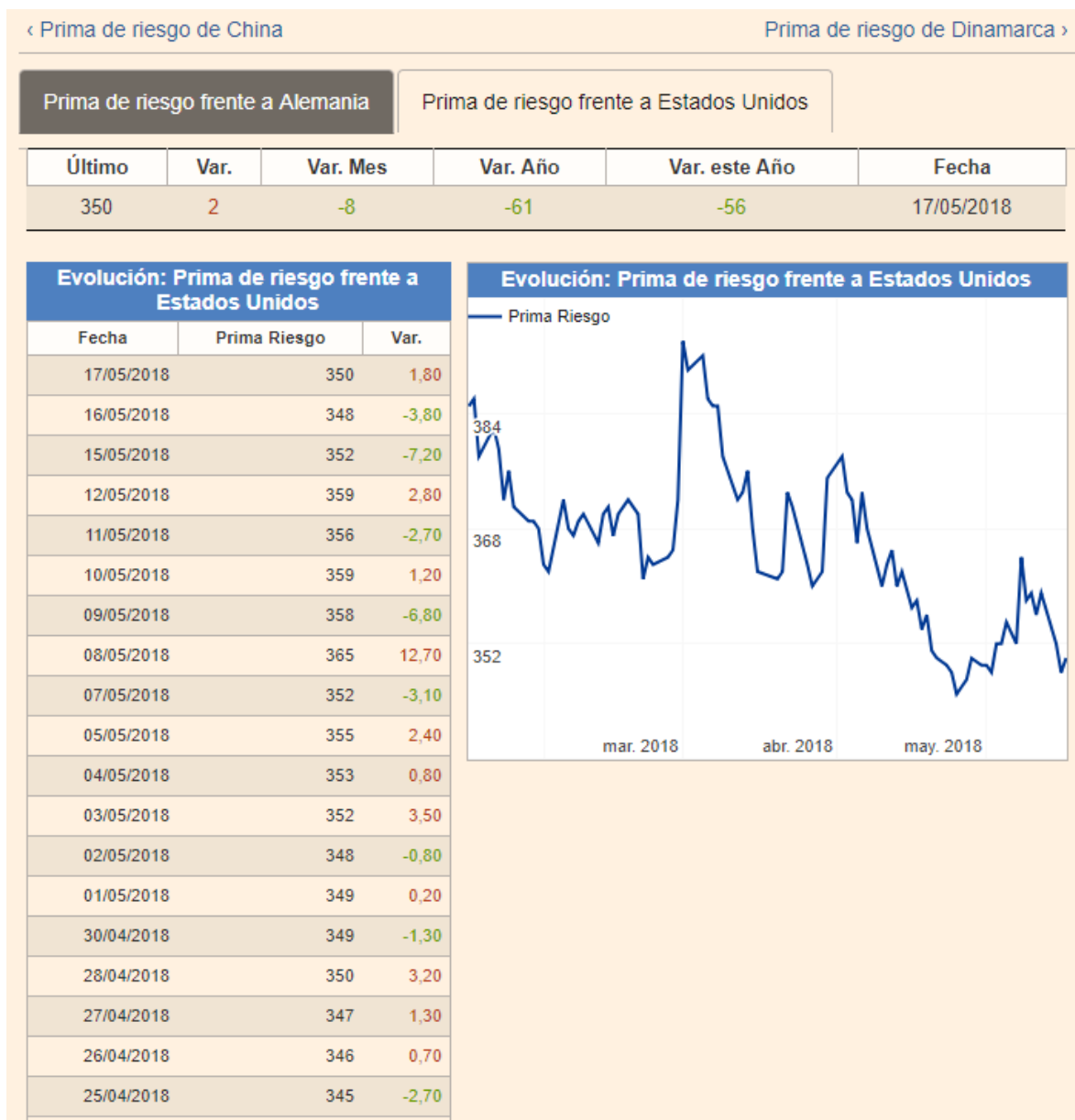
Fuente: (Bgtá, 2015)

ANEXO B Datos Bonos Estados Unidos



Fuente: (financiero, 2018)

ANEXO Datos Prima riesgo Estados Unidos



Fuente: (financiero, 2018)